

TEXTO REFUNDIDO
Plan Parcial
S E C T O R
SUZ (D)38/1
CANAL IMPERIAL-RONDA HISPANIDAD
+
Plan Especial
Quinta Julieta
Z A R A G O Z A
normas
urbanísticas

Anexo Normas Urbanísticas

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 30 MAY 2008
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

CAPITULO 1.- Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1.1. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante de la ordenación conjunta del Plan Parcial del Sector SUZ (D) 38/1 del suelo urbanizable delimitado residencial y del PERI del Sector Quinta Julieta del suelo urbano no consolidado (en adelante Plan Conjunto del Área 38/1), del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

2. Plan Conjunto del Área 38/1 viene a delimitar y ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector SUZ (D) 38/1 y del Sector Quinta Julieta, calificando el suelo con la asignación de las zonificaciones correspondientes y estableciendo su régimen jurídico, de conformidad con el Plan General y con la legislación urbanística que le es de aplicación.

Artículo 1.2. Integración normativa

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General y la regulación contenida en las presentes Normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Conjunto del Área 38/1.

2. Las presentes Normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 1.3. Vigencia

1. Aprobado el Plan Conjunto del Área 38/1 con carácter definitivo y transcurrido el plazo de quince días desde la publicación del acuerdo y del texto íntegro de estas normas el Plan producirá sus efectos jurídicos.

2. La vigencia del Plan Conjunto del Área 38/1 es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 1.4. Interpretación

1. El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Conjunto del Área 38/1 a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del mismo.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Conjunto del Área 38/1 que se expresan en la Memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General de Zaragoza.

2. En la interpretación de los distintos documentos del Plan Conjunto del Área 38/1 se aplicarán los siguientes criterios:

- Cada documento del Plan Conjunto del Área 38/1 prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las Normas Urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan Conjunto del Área 38/1 para todas las materias que en ellas se regulan.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer apartado, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.
- En ningún caso la interpretación del Plan Conjunto del Área 38/1 podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.¹

Artículo 1.5. Terminología de conceptos

1. Con carácter general, el presente Plan Conjunto del Área 38/1 pretende acomodarse en su terminología y conceptos a los definidos en el Plan General, en tanto en cuanto no se indique lo contrario o se desprenda una interpretación distinta del conjunto de los documentos de aquél.

2. Zonificaciones: cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan Conjunto del Área 38/1 las distintas zonificaciones se delimitan en el plano PR-1.

3. Área de Movimiento: espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano PR-5.

¹ Se toman los criterios del texto del Plan Parcial SUZ-89/4 (Valdespartera) por tratarse de planeamiento redactado de oficio por el propio Ayuntamiento.

4. Manzana: cada uno de los ámbitos de carácter lucrativo residencial o de otros usos, así como de dotaciones locales, delimitados en los planos PR-1 y PR-5. Se identifican con las letras M, T, SI(pv), SI(pu), ED, EE y ES seguidas de un número de orden.

CAPITULO 2.- Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 2.1. Clasificación del suelo

Los terrenos objeto del presente Plan Conjunto del Área 38/1 tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado en cuanto al Sector SUZ (D) 38/1 y de suelo urbano no consolidado en cuanto al Sector Quinta Julieta. Tendrán la condición de Suelo Urbano Consolidado cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 2.2. Condición del suelo

1. Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación PR-1 como Viales Públicos (V), Espacios Libres de dominio y uso público (Z), Servicios públicos de Infraestructuras (SIpu) y Equipamientos Públicos (ED. ES. EE)

2. Suelo privado. Constituye el suelo privado el resto de los terrenos del Plan Conjunto del Área 38/1 susceptibles de aprovechamiento lucrativo y calificados en el plano de zonificación PR-1 como Manzanas privadas residenciales (R) y de otros usos (T) y Servicios privados de infraestructuras (SIpv).

Artículo 2.3. Zonificación

El suelo ordenado en el presente Plan Conjunto del Área 38/1 se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano PR-1 "Zonificación".

1. Sistema local viario y estacionamientos. Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento en superficie de éstos. Su regulación en las Normas del Plan General se contiene en la sección primera del capítulo 8.2.

2. Sistema local de espacios libres públicos. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones, ajardinamientos, áreas peatonales, áreas de juego y recreo de niños (Z). Su regulación en las Normas del Plan General se contiene en la sección segunda del capítulo 8.2. y sus especificaciones en estas Normas se recogen en el artículo 5.4.

3. Sistema local de equipamientos públicos. Comprende los siguientes subgrupos: equipamiento deportivo (ED), equipamiento social (ES) y equipamiento educativo (EE). Su regulación en las Normas del Plan General se contiene en el título

octavo de las mismas y sus especificaciones en estas Normas se recogen en los artículos 5.5, 5.6 y 5.7.

4. Residencial colectiva. Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas colectivas como uso dominante (R). La regulación, edificabilidad y usos específicos de cada manzana se contemplan en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.1).

5. Otros usos-Terciario. Comprende los terrenos destinados a la implantación de los usos lucrativos distintos del de vivienda como uso dominante (T). La regulación, edificabilidad y usos de cada manzana se contemplan en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.2).

6. Servicios privados de infraestructuras. Comprende los terrenos privados destinados a la instalación de infraestructuras urbanas como centros de transformación, depósitos de combustible, centralización de antenas, instalaciones de riego, etc. (SIpv). Su regulación se contempla en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.3).

7. Servicios públicos de infraestructuras. Comprende los terrenos públicos destinados a la instalación de infraestructuras urbanas objeto de cesión. (SIpu). Su regulación se contempla en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.8).

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

1. En aquellos supuestos en que la ordenación contenida en el Plan Conjunto del Área 38/1 requiera la elaboración de un Estudio de Detalle, su ámbito mínimo será el de una manzana completa, según se definen en el plano PR-5. Las determinaciones del Estudio de Detalle se ajustarán a lo establecido en el artículo 127.2 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la LUA, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

2. La edificación en el ámbito del presente Plan Conjunto del Área 38/1 no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando la manzana esté configurada como una sola finca, el proyecto de edificación comprenda la totalidad de la misma y éste se ajuste a la ordenación pormenorizada contenida en el plano PR-5, o a las alternativas de diseño de manzanas recogidas en el plano PR-8. A tal efecto, el proyecto de edificación deberá plantear una edificación continua tanto en los frentes de las manzanas R2, R3 y R4 en la alineación con la calle V-B1, como en los frentes de las manzanas R4, R5, R6, R7 y R8 en la alineación con la calle V-A2. En dichos frentes alineados con las calles reseñadas se concentrarán, preferentemente, los otros usos lucrativos asignados a las manzanas residenciales. Los lados abiertos de las manzanas se procurarán orientar hacia las zonas verdes colindantes.

3. El Proyecto de Reparcelación incorporará Estudios de Detalle para las manzanas que se dividan en varias fincas resultantes.

4. La ordenación contenida en el Plan Conjunto del Área 38/1 podrá modificarse mediante Estudios de Detalle siempre que no se alteren los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de viviendas, pudiendo ordenarse las manzanas de acuerdo con las condiciones particulares de la zonificación respectiva.

5. No obstante, los Estudios de Detalle podrán trasvasar edificabilidad y número de viviendas entre manzanas con las siguientes limitaciones:

- a) Que en ninguna de las manzanas se haya iniciado el proceso edificatorio.
- b) Que la diferencia de edificabilidad resultante en cualquier manzana no exceda en más o en menos el 20% de la edificabilidad ni el 20% del número de viviendas establecidos por el Plan Conjunto del Área 38/1.
- c) Que el resultado sea coherente con la ordenación del Plan Conjunto del Área 38/1.

Art. 2.5. Reparcelación

La configuración parcelaria de los terrenos calificados como manzanas privadas de usos lucrativos se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido de las presentes normas.

Art. 2.6. Bases y Estatutos

El proyecto de Bases y Estatutos contemplará las peculiaridades que en cuanto al contenido del derecho de propiedad y a la distribución de la carga urbanizadora corresponden al Sector SUZ (D) 38/1 y al Sector Quinta Julieta en función de su diferente clasificación urbanística.

CAPITULO 3.- Proyecto de Urbanización

Artículo 3.1. Naturaleza y contenido

1. Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Conjunto del Área 38/1, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos.

2. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, prevención de incendios, ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones y demás disposiciones de aplicación.

3. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

- 1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, carril bici y aceras.
- 2. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
- 3. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.

4. Red de alcantarillado para evacuación separativa de aguas pluviales y residuales.
5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Red de telecomunicaciones.
7. Red de gas.

Artículo 3.2. Ámbito

1. El presente Plan Conjunto del Área 38/1 se configura como una sola unidad de ejecución a desarrollar en una etapa única mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito, pudiendo éste último contemplar su ejecución en dos fases sucesivas.

2. El Proyecto de Urbanización se completará, en su caso, con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Artículo 3.3. Condiciones de Urbanización

1. Con carácter general, las redes de servicios públicos que discurren por el ámbito del Plan Conjunto del Área 38/1 se canalizarán por suelo público.

2. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Conjunto del Área 38/1 tienen carácter orientador. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que los desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

3. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las determinaciones sobre vertidos de aguas residuales a las redes de municipales de alcantarillado, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero.

CAPITULO 4.- Normas Comunes de Edificación

Artículo 4.1. Estacionamientos

1.- El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano PR-2a vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

2.- En las manzanas de usos lucrativos y en la zonas de equipamiento público los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las Normas del Plan General.

3.- No se requerirá dotación de estacionamiento en las zonas de servicios de infraestructuras.

Artículo 4.2. Condiciones de diseño

1. Los proyectos de edificación de cada manzana responderán a una concepción arquitectónica unitaria.

2. En aquellos casos en que la manzana no esté configurada como una sola finca, el Estudio de Detalle deberá establecer las condiciones estéticas y de composición que garanticen el cumplimiento del apartado anterior.

3. No es de aplicación la normativa de chaflanes del artículo 2.2.6 del Plan General, habida cuenta que las secciones de viario y aceras facilitan el paso de peatones y disponen de radios de giro adecuados para los vehículos.

Artículo 4.3. Superficie construida

No será computable a efectos de edificabilidad la superficie construida de aquellos elementos destinados a instalaciones generales de la urbanización: transformadores, depósitos en general, armarios de control, etc.

CAPITULO 5. Normas Particulares de cada Zona

Artículo 5.1. Zona Residencial Colectiva

1. La zona residencial colectiva (R) se ordena en una solución de **manzana abierta**.

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:

2.1. Será de aplicación a la misma la regulación propia de la zona A-2 grado 1 del Plan General con las peculiaridades contempladas en estas Normas y en la ordenación plasmada en el plano PR-5 y PR-8, relativo a las alternativas de manzanas.

2.2. Su ordenación podrá ser objeto de flexibilización mediante Estudio de Detalle, adoptando particularidades, siempre y cuando no se desnaturalice la ordenación del conjunto. A tal efecto, el Estudio de Detalle deberá cumplir el requisito de establecer edificación continua tanto en los frentes de las manzanas R2, R3 y R4 en la alineación con la calle V-B1, como en los frentes de las manzanas R4, R5, R6, R7 y R8 en la alineación con la calle V-A2. En dichos frentes alineados con las calles reseñadas se concentrarán, preferentemente, los otros usos lucrativos asignados a las manzanas residenciales. Los lados abiertos de las manzanas se procurarán orientar hacia las zonas verdes colindantes.

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								

4. La tipología de la vivienda protegida correspondiente al ámbito del PERI Quinta Julieta será de precio general, sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación del Decreto 317/2007, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón y de las acciones ejercidas al respecto.

5. En la manzana R8, planta 7 (altura 23,50 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

1. La zona de otros usos lucrativos (T) comprende las manzanas T1, T2, T3 y T4 situadas según plano PR-1 y PR-5.

2. La edificación en esta zona requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que se presente un proyecto básico de edificación que comprenda una manzana completa.

3. Las condiciones de aprovechamiento de la zona serán las siguientes:

- Parcela mínima: la mitad de la superficie de manzana.
- Usos: todos los admitidos por el artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General en la zona A-2, salvo la vivienda, con la limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d).
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Fondo edificable: libre.
- Altura máxima: baja más tres.
- Ocupación máxima: en cualquier planta sobre rasante 75%.
- Edificabilidad: la establecida para otros usos en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PR-5.
- Tipología: ordenación libre (bloque lineal continuo o discontinuo, en L, etc.).

4. 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 2 -							
Otros usos/Terciario - Aprovechamiento lucrativo							
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad		Nº max. Viviendas	Nº max. Plantas	Ocupación (m ²)	Destino indicativo
		Residencial	O. Usos				
T1	2.088	-	2.813	-	4	1.566	QJ
T2	2.088	-	2.813	-	4	1.566	38/1
T3	3.935	-	5.300	-	4	2.951	QJ
T4	4.439	-	5.834	-	4	3.329	38/1
TOTAL	12.550	0	16.760	0		9.412	

4. La tipología de la vivienda protegida correspondiente al ámbito del PERI Quinta Julieta podrá ser de precio general y precio tasado dentro de los porcentajes establecidos en el Decreto 317/2007, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

5. En la manzana R8, planta 7 (altura 23,50 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

1. La zona de otros usos lucrativos (T) comprende las manzanas T1, T2, T3 y T4 situadas según plano PR-1 y PR-5.

2. La edificación en esta zona requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que se presente un proyecto básico de edificación que comprenda una manzana completa.

3. Las condiciones de aprovechamiento de la zona serán las siguientes:

- Parcela mínima: la mitad de la superficie de manzana.
- Usos: todos los admitidos por el artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General en la zona A-2, salvo la vivienda, con la limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d).
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Fondo edificable: libre.
- Altura máxima: baja más tres.
- Ocupación máxima: en cualquier planta sobre rasante 75%.
- Edificabilidad: la establecida para otros usos en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PR-5.
- Tipología: ordenación libre (bloque lineal continuo o discontinuo, en L, etc.).

4. 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 2 -							
Otros usos/Terciario - Aprovechamiento lucrativo							
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad		Nº max. Viviendas	Nº max. Plantas	Ocupación (m ²)	Destino indicativo
		Residencial	O. Usos				
T1	2.088	-	2.813	-	4	1.566	QJ
T2	2.088	-	2.813	-	4	1.566	38/1
T3	3.935	-	5.300	-	4	2.951	QJ
T4	4.439	-	5.834	-	4	3.329	38/1
TOTAL	12.550	0	16.760	0		9.412	

4. La tipología de la vivienda protegida correspondiente al ámbito del PERI "Quinta Julieta" se determinará de acuerdo con el propio convenio y la legislación sectorial de aplicación.

5. En la manzana R8, planta 7 (altura 23,50 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

1. La zona de otros usos lucrativos (T) comprende las manzanas T1, T2, T3 y T4 situadas según plano PR-1 y PR-5.

2. La edificación en esta zona requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que se presente un proyecto básico de edificación que comprenda una manzana completa.

3. Las condiciones de aprovechamiento de la zona serán las siguientes:

- Parcela mínima: la mitad de la superficie de manzana.
- Usos: todos los admitidos por el artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General en la zona A-2, salvo la vivienda, con la limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d).
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Fondo edificable: libre.
- Altura máxima: baja más tres.
- Ocupación máxima: en cualquier planta sobre rasante 75%.
- Edificabilidad: la establecida para otros usos en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PR-5.
- Tipología: ordenación libre (bloque lineal continuo o discontinuo, en L, etc.).

4. 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 2 -							
Otros usos/Terciario - Aprovechamiento lucrativo							
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad		Nº max. Viviendas	Nº max. Plantas	Ocupación (m ²)	Destino indicativo
		Residencial	O. Usos				
T1	2.088	-	2.813	-	4	1.566	QJ
T2	2.088	-	2.813	-	4	1.566	38/1
T3	3.935	-	5.300	-	4	2.951	QJ
T4	4.439	-	5.834	-	4	3.329	38/1
TOTAL	12.550	0	16.760	0		9.412	

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 $R=35\text{dB}$, conforme a lo establecido en la ordenanza municipal.

Artículo 5.3. Zona de Servicios de Infraestructuras Privados

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 m^2 distribuida en 10 emplazamientos por las exigencias de los servicios.

2. Las condiciones de edificabilidad de la zona serán las siguientes:

- Parcela mínima: 25 m^2 .
- Usos: instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas (centros de transformación, depósitos, centralización de antenas, instalaciones de riego, etc.).
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Fondo edificable: no se establece.
- Altura máxima: la requerida por la naturaleza de la instalación.
- Ocupación máxima: 100%.
- Edificabilidad: será de aplicación el artículo 4.3 de estas Normas.
- Tipología: las instalaciones serán preferentemente subterráneas, salvo que las características técnicas del servicio aconsejen lo contrario.

Artículo 5.4. Espacios Libres de dominio y uso público

1. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a zona verde, parques, plazas y jardines, paseos peatonales y áreas juego, identificados en los planos PR-1 y PR-3 con la signatura Z.

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: $0,10\text{ m}^2/\text{m}^2$ cuando la parcela sea inferior a 2,5 ha y $0,05\text{ m}^2/\text{m}^2$ 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 m^2 .

Artículo 5.5. Zona de Equipamiento Deportivo

1. Constituye la reserva de suelo público destinada al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos. Se identifica en los planos PR-1 y PR-5 con la signatura ED.

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: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Retranqueos: mínimo 5 metros.
- Ocupación máxima sobre rasante: 50%.
- Altura máxima: baja más tres.
- Estacionamientos una plaza cada 100 m^2 .

Artículo 5.6. Zona de Equipamiento Social

1. Constituye la reserva de suelo público destinada a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos. Se identifica en los planos PR-1 y PR-5 con la signatura ES.

2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal: los reseñados en el apartado anterior.
- Usos complementarios: los accesorios del principal.
- Edificabilidad: $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Retranqueos: no se establecen.
- Ocupación máxima sobre rasante: 75%.
- Altura máxima: baja más tres.
- Estacionamientos una plaza cada 100 m^2 .

Artículo 5.7. Zona de Equipamiento Educativo

1. Constituye la reserva de suelo público destinada a centros de educación infantil, primaria y secundaria. Se identifica en los planos PR-1 y PR-5 con la signatura ED.

2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal: los reseñados en el apartado anterior.
- Usos compatibles y complementarios: investigación y accesorios del principal.
- Edificabilidad: $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Retranqueos: no se establecen.
- Ocupación máxima sobre rasante: 75%.
- Altura máxima: baja más tres.
- Estacionamientos una plaza cada 100 m^2 .

Artículo 5.8. Zona de Servicios de Infraestructuras Públicas

1. Comprende los terrenos de carácter público, 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 160 m^2 distribuida en 1 emplazamiento:

2. Las condiciones de edificabilidad de la zona serán las mismas que las especificadas en el artículo 5.3 para los servicios de infraestructuras privados.

Zaragoza, mayo de 2008