

TEXTO REFUNDIDO DEFINITIVO

PLAN PARCIAL

AREA SUZ (D) 57/1. ZARAGOZA

Área SUZ (D) 57/1
Barrio Valdefierro. Zaragoza



Servicios globales de arquitectura, urbanismo y gestión

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Promotor DESARROLLOS SUD 57, S.L.

Referencia 02.21.381

Arquitectos J. Chimeno Gonzalo - J. Lahuerta Casanova - J.M. Lahuerta Casanova - J.M. Ruiz de Temiño Bueno

Abogado Guzmán Pérez Ayo

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 30 SEP 2008

Capítulo I- Generalidades

Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación.



EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
EL VICESECRETARIO GENERAL,

Las presentes Normas urbanísticas tiene por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial del Plan Parcial del Sector SUZ (D) 57/1 del PGOU de Zaragoza.
Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Art. 2.- Integración normativa.

2.1.- Las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza y las presentes Normas urbanísticas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2.2.- Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las normas del plan general y concretan las determinaciones de su título séptimo en el ámbito denominado SUZ (D) 57/1, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en lo no expresamente regulado en estas normas con el de los títulos primero, segundo, cuarto, séptimo y octavo de las normas del plan general.

Art. 3.- Vigencia.

Aprobado el Plan con carácter definitivo y publicado el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas, los distintos documentos del Plan Parcial serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias a que se refiera, no serán ejecutorias las determinaciones a que se refieran, mientras no se presenten las subsanaciones.

La vigencia del Plan Parcial es indefinida, sin perjuicio de su modificación, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

Art. 4.- Interpretación.

1.- La interpretación de los documentos del Plan Parcial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia de 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 se aplicarán los siguientes criterios:

- A) En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera más 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 presente Plan para todas las materias que en las mismas se regulan.
- C) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra A) prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próximas al tamaño real.
- D) En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo II.- Terminología de conceptos

Art. 5.- Terminología de conceptos

1.- Zonificación. Cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan Parcial, las distintas zonificaciones se delimitan en el plano O-01.

2.- Áreas de movimiento: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano O-10.

TITULO II – REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo I – Clasificación del suelo y zonificaciones.

Art. 6.- Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tiene la naturaleza de Suelo Urbanizable delimitado.

Su clasificación como Suelo Urbano se producirá en la medida en que se aprueben y realicen los proyectos de reparcelación y urbanización, y lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en ejecución del Plan Parcial.

Art. 7.- Calificación del suelo y zonificación

El suelo ordenado en el presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonificaciones:

I. Sistemas generales:

Corresponde al suelo destinado por el PGOU para la reserva de Sistemas Generales destinados a viarios, y otros usos como espacios libres públicos.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera y segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II. Sistemas locales:

II.1. Sistema local viario.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II.3. Sistema local de equipamiento público.

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo III del título III 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.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento social.

III. Servicios de Infraestructuras Urbanas:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección tercera del capítulo 8.2. de las normas urbanísticas del Plan General (grupo 10).

IV. Edificación lucrativa residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo III del título III de estas normas, considerando las siguientes zonas:

IV.1. Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública.

IV.2. Edificación residencial colectiva en régimen libre.

V. Edificación lucrativa no residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo III del título III de estas normas, considerando las siguientes zonas:

V.1. Parcelas de uso terciario.

V.2. El uso de terciario Gasolinera se considerará como uso de servicios públicos, servicios de infraestructura, estación de venta de carburante, tratándose de una estación de servicio interna al sector, quedando condicionado su establecimiento al cumplimiento de la normativa sectorial tanto de carácter estatal como autonómico.

Capítulo II.- Estudios de detalle

Art. 8.- Estudios de detalle.

- 8.1.- Si los proyectos edificatorios comprenden una manzana completa destinada a usos lucrativos, no requerirán la previa aprobación de un estudio de detalle, sino que se ajustarán en su redacción a las presentes normas.
- 8.2.- La modificación de las alineaciones interiores de las manzanas (áreas de movimiento) y del resto de las determinaciones por ellas afectadas implicarán la necesidad de la tramitación de un estudio de detalle.
- 8.3.- No podrán modificarse a través de estudio de detalle aquellas determinaciones que una norma o reglamento determinen que deban ser regulados por una figura de planeamiento general o derivado de mayor rango.

Capítulo III.- Parcelaciones y Reparcelaciones

Art. 9. Usos lucrativos.

- 9.1. La configuración parcelaria de las manzanas de usos lucrativos se determinará razonadamente en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Parcial.
- 9.2. Las parcelas resultantes no serán inferiores a 500 m².

- 9.3. Si como consecuencia del proyecto de reparcelación o de futuras parcelaciones se dividiera alguna de las manzanas reseñadas en el Plan Parcial, se deberá redactar un estudio de detalle en el que se concreten los parámetros correspondientes a cada una de las resultantes.
- 9.4. El proyecto de reparcelación recogerá en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.
- 9.5. Los espacios libres interiores que se consideren como procomunales, esto es vinculados Ob rem con viviendas y locales, así como el régimen de los mismos se determinarán en el proyecto de reparcelación.

Capítulo IV.- Proyecto de Urbanización

Art. 10. Naturaleza y contenido.

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Parcial y de los sistemas generales asignados por el Plan General cuya ejecución en el mismo se establece como obligación para los propietarios, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

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

Art.11. Ámbito y ejecución de la urbanización.

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan parcial y de los sistemas generales establecidos por el Plan General en el anejo VI de la memoria del mismo cuya ejecución compete al desarrollo del sector 57/1, por configurarse éste como una sola unidad de ejecución.

Art.12. Ejecución de la urbanización.

12.1. Ejecución.

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 por configurarse este como una sola unidad de ejecución. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del plan general en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

Con las garantías pertinentes se podrán simultanear los procesos de edificación y urbanización.

12.2.-Condiciones generales de urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Las redes de saneamiento, abasteciendo de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.
4. Los trazados, las 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.
5. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.
6. En el estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización se realizarán, al menos, un sondeo mecánico por cada 2000 m² de superficie de cesión ubicados en suelos de peligrosidad real muy alta y alta, de los cuales 1/3 deberá alcanzar 25 m. de profundidad y al menos 1 tendrá una profundidad tal que alcance el sustrato yesífero infrayacente. La disminución el el nº de sondeos y los correspondiente ensayos a realizar solo podrá justificarse con la realización de otros estudios de reconocimiento, no pudiendo sobrepasar esta disminución el 50% de la cuantía anteriormente referida.
7. El proyecto de urbanización deberá contemplar la estabilización y, en su caso saneo, de los hundimientos constatados (así como de aquellos otros que se pudieran detectar durante la redacción del mismo) en los suelos de cesión, adecuando dichos tratamientos al destino final de los suelos.

8.- Abastecimiento

- 8.1.- En la avenida principal, además de la tubería de Ø 300 mm. por una acera, deberá colocarse otra de Ø 150 mm. en la acera opuesta. Asimismo deberá instalarse una tubería de Ø 150 mm. en el frontal con la Ctra. de Madrid.
- 8.2.1 La red del plan parcial será mallada, diseñada de tal modo que se permita su sectorización en ámbitos de 1000 viviendas aproximadamente. En este caso, un solo sector. Para ello se dispondrán de las válvulas de cierre y conducciones "secundarias" necesarias.

Partido auton. T.R.
amb. dep. H.Z.

8.3 Se procederá a la instrumentación del sector que permita tanto la gestión de la red como el control de los caudales aportados, con el fin, especialmente en este caso, de detectar posibles fugas que puedan provocar problemas de subsidencia.

9.- Saneamiento

Partido auton.
T.R. amb. dep. H.Z.

9.1.- La red de saneamiento a definir en el proyecto de urbanización deberá ser de tipo separativa, con laminación únicamente de aguas pluviales y compatible con su conexión a la red separativa prevista en el SUZ 56/5 al norte de la carretera de Madrid. La red dispondrá de los elementos necesarios para el control de la contaminación de las aguas pluviales.

Partido auton.
T.R. amb. dep. H.Z.

9.2.- El dimensionamiento indicado en la documentación del plan parcial es orientativa, debiendo ser el correspondiente proyecto de urbanización donde se justifique adecuadamente las soluciones adoptadas, que en cualquier caso deberán cumplir los criterios de los Servicios técnicos del ayuntamiento de Zaragoza.

Partido auton.
T.R. amb. dep. H.Z.

9.3.- En la avenida principal deberá plantearse un ramal de alcantarillado por cada lado de la avenida compatible con la red separativa a implantar. Asimismo deberán recogerse las aguas pluviales en la confrontación con la Ctra. de Madrid.

9.4.- Se instrumentarán las redes para su adecuada gestión y explotación.

10.- Acequias

Partido auton.
T.R. amb. dep. H.Z.

10.1.- En el proyecto de urbanización se incluirá un anejo específico en el que se analicen las alternativas para el tratamiento y adecuación de las acequias existentes con el siguiente contenido mínimo.

- Acequia de En medio
 - Desvío del pequeño tramo que "invade" la calle B a la altura de la calle H, fuera de la propia calle, por la zona verde del sistema general.
 - Tratamiento e integración de la acequia

Primera etapa
T.R.
D. Prob.
Definitiva
V.I.

- Acequia de Val de Fierro
 - Análisis de alternativas de trazado:
 - Reposición en la ubicación actual
 - Reposición a través de las calles G y F
 - Reposición por el borde norte del sector, paralelamente a la vía de servicio
 - Tratamiento de la acequia
 - Total impermeabilización para evitar potenciar los factores de riesgo de hundimiento asociados a esta acequia.
 - Racionalización del trazado.

11.- Otras infraestructuras

11.1.- Todas las líneas aéreas existentes o proyectadas se convertirán en subterráneas dentro del ámbito de actuación.

12.3. 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 comprendida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.
3. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito.

Planos 2000
TR 2000
definitiva
V.I

4.- La aprobación del proyecto de urbanización queda condicionada a la ejecución del enlace de la Ctra. de Madrid con la urbanización de Sector 89/1 "Montes del Canal"

5.- Se definirán las características geométricas y materiales de la vía de servicio, aceras y tratamiento del resto de terrenos entre la actual carretera y el sector, de acuerdo a los criterios de los servicios municipales competentes, así como las adecuaciones y modificaciones del enlace actualmente en construcción para la correcta funcionalidad del mismo a cargo de sector 57/1.

12.4. Características de los espacios libres y zonas verdes.

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan 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 satisfará las condiciones contenidas en este artículo.
2. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos del cincuenta por ciento del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.
3. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

12.5.- Condiciones para el desarrollo del sector derivadas del riesgo de hundimiento:

Parroquia anexa
TR 0200
definitiva
V.I

1. El estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización justificará la suficiencia de los estudios que hayan realizado hasta ese momento, o por el contrario la necesidad de su complemento, teniendo en cuenta que dada la existencia de riesgos de hundimiento en la zona, el estudio debe ser más exhaustivo que para otras urbanizaciones en las que no existe este riesgo. Se recomienda realizar estudios mediante malla o red regular de perfiles largos de tomografía eléctrica que abarque todo el área (50 x 50 metros y 20 x 20 metros en las zonas categorizadas por el estudio

del plan general como de peligrosidad real muy alta y alta) o de otros procedimientos geofísicos o combinación de los mismos que se justifiquen adecuados para este caso y previamente a la realización de sondeos y calicatas en las zonas de anomalías que se detecten.

2. En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (BOE número 74 de 28 de marzo de 2006) para el Grupo de terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.
3. Se colocarán tubos piezométricos en al menos un tercio de los sondeos que se realicen que permitan su control y seguimiento.
4. Se incorporará al correspondiente proyecto de urbanización un plan de vigilancia y detección de hundimientos que tenga en cuenta los factores de riesgo tanto durante las etapas de desarrollo, como posteriormente, de tal modo que permita detectar, si fuera el caso, el desarrollo de los riesgos actualmente potenciales. El coste de implantación de dicho plan está incluido dentro del costes de urbanización y su contenido mínimo ha de incluir: control y toma de datos del nivel freático, inspección periódica de posibles asientos en la zona y redacción de un informe anual al Departamento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza con los datos obtenidos, valoración de los mismos y si es el caso, medidas correctoras durante el periodo de garantía que se establezca, continuando posteriormente el Ayuntamiento con la recogida de datos. El estudio económico-financiero del plan se ha incorporado el gasto para el desarrollo a costa del área del plan de vigilancia y detección de hundimientos.
5. El periodo de garantía de los suelos de cesión (espacios libres, zonas verdes y viario), a establecer durante la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización y de obras ordinarias, constará, en su caso, de 2 tramos, un primero de carácter general, y un segundo, más amplio, que responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados de fenómenos de hundimiento kárstico.

*Paralelo
con T.R
amb. de p.
H.F*

Plan de obra
TR 01/06
c/Elvira 12
U. I

6. El proyecto de urbanización deberá contemplar la estabilización y, en su caso saneo, de los hundimientos constatados que no vayan a integrarse en su estado natural (así como de aquellos otros que se pudieran detectar durante el desarrollo del área) en los suelos de cesión, adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.
7. Cuando haya de construirse o incorporarse una infraestructura susceptible de transportar agua sobre la zona, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar su estanqueidad (revestimientos especiales de los riesgos de la zona que se mantengan, tramos de tubo mas cortos para lograr cierta flexibilidad en la construcción, ...) y minimizar la incorporación de agua al subsuelo (impedir riegos a manta y favorecer el riego por goteo, conducciones especiales, impermeabilización de balsas y zonas de concentración de escorrentía, ...), se aplicarán medidas encaminadas a evitar variaciones importantes del nivel freático (control de captaciones en pozos) y se preverán dispositivos de control de fuga de aguas, incluyendo entre estos una instrumentalización básica de las redes de saneamiento y abastecimiento que permita su sectorización y estableciendo para ello los correspondientes equipos de medida.
8. La urbanización de las zonas situadas sobre las dolinas existentes será de tal modo que permita su fácil conservación.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

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

Art. 13. Línea de edificación

Las edificaciones de las manzanas de usos lucrativos deberá estar comprendida dentro de las áreas de movimiento señaladas en los planos de ordenación (plano O-10).

Art. 14. Vuelos

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

14.2. Se permiten vuelos a espacios libres privados siempre que recaigan dentro de las áreas de movimiento de la edificación.

Art. 15. Estacionamientos

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

15.2. En las manzanas de usos lucrativos los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las Normas del vigente Plan General.

Capítulo II. Condiciones Comunes a las distintas Zonas

Art. 16. Construcciones sobre la altura máxima

Se regirán por las Normas y Ordenanzas del Plan General.

Art. 17. Paramentos al descubierto

Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

Art.18. Ocupación máxima

Dentro de las áreas de movimiento, la ocupación será tal, que en todo caso, permitirá cumplir la condición de vivienda exterior.

Capítulo III.- Normas particulares de cada zona.

Art. 19.- Zona de edificación residencial colectiva con algún régimen de protección pública.

19.1.-Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, agrupada en bloques lineales siendo la manzana VPO 4 destinada a Vivienda de Protección Oficial de precio básico y las manzanas VPO1, VPO2 y VPO3, destinadas a viviendas de protección oficial de precio máximo.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituye una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición y ocupación de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-10 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La posición de la planta baja viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-10 de ordenación.

No se dejarán medianeras vistas.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de ocho (B+7), con una altura de cornisa máxima de 25 metros.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS PRECIO BÁSICO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO BÁSICO (m ² t)	ALTURAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS PRECIO MÁXIMO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO MÁXIMO (m ² t)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m ² t)	COEFICIENTE EDIFICABIL. (m ² T/m ² P)
VPO 1	2.093,87				B+7	98	9.626,45	9.626,45	4,5974
VPO 2	1.685,25				B+7	79	7.747,87	7.747,87	4,5974
VPO 3	1.145,03				B+7	60	5.852,78	5.852,78	5,1115
VPO 4	1.142,29	B+7	59	5.807,00				5.807,00	5,0836
TOTAL	6.066,44		59	5.807,00		237	23.227,10	29.034,10	
La superficie edificable con destino a viviendas de precio básico tiene carácter de mínima; la de precio máximo, de máximo									

6. Vuelos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados, no existiendo un vuelo máximo dentro de las áreas de movimiento, rigiéndose los vuelos exteriores a dichas áreas por las limitaciones establecidas con carácter genérico por el plan general.

Parrafo
unico TR
aprob
dispositivo
S.T.

7. Longitud de fachada:

La longitud mínima de fachada con frente a vial se establece en un mínimo de 12 metros"

19.2.- Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva, sujeta a los regímenes de protección oficial que se indican, o a los que en su caso se consideren equivalentes en caso de variación de las categorías contempladas por la legislación específica sobre protección de la vivienda.
2. Usos compatibles y complementarios. Los considerados en el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2.

En lo no previsto en el presente artículo se regulara por las disposiciones de la sección 1ª del art. 4.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Art. 20.- Zona de edificación residencial colectiva libre.

20.1.- Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen libre, en bloques aislados dentro de áreas de movimiento.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de

parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición y ocupación de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-10 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La posición de la planta baja viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-10 de ordenación. No se permiten vuelos en planta baja.

“La ocupación en plantas sótano, para permitir la plantación de arbolado de gran porte, será como máximo el mismo porcentaje de ocupación que se señala para el área de movimiento de plantas alzadas que aparece dibujada en el plano O10, pudiéndose distribuir dicha ocupación de planta sótano, libremente en la parcela, siempre que el porcentaje resultante de espacio libre se disponga fuera de la línea de edificación. El cuadro resultante de ocupaciones en planta sótano para las parcelas residenciales libres será el siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	SUPERFICIE MAX. OCUPACION P.SOTANO	% MÁXIMO OCUPACION P. SOTANO	% MINIMO DE ESPACIO LIBRE
RESIDENCIAL V.L. 1	7.060,54	5467.64	77.43	22.47
RESIDENCIAL V.L. 2	10.397,17	7511.41	72.24	27.76
RESIDENCIAL V.L. 3	1.475,30	905.55	61.38	38.62
RESIDENCIAL V.L. 4	10.928,62	8945.8	81.85	18.15
RESIDENCIAL V.L. 5	7.902,21	5925.51	74.98	25.05
RESIDENCIAL V.L. 6	5.161,36	4287.42	83.06	16.94

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de ocho (B+7), con una altura de cornisa máxima de 26 metros.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	ALTURA MÁXIMA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2T/m2P)
RESIDENCIAL V.L. 1	7.060,54	B+7	114	11.479,72	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 2	10.397,17	B+7	167	16.858,32	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 3	1.475,30	B+7	24	2.419,44	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 4	10.928,62	B+7	176	17.720,02	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 5	7.902,21	B+7	128	12.836,15	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 6	5.161,36	B+7	83	8.368,59	1,6214
TOTAL	42.925,20		692	69.682,24	

6. Vuelos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados, no existiendo un vuelo máximo dentro de las áreas de movimiento, rigiéndose los vuelos exteriores a dichas áreas por las limitaciones establecidas con carácter genérico por el plan general.

*Parrafo como
T.R. amb
definitiva
S.T*

7.- Longitud de fachada:

La longitud mínima de fachada con frente a vial se establece en un mínimo de 12 metros"

20.2.-Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva.

2. Usos complementarios y compatibles. Los considerados en el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2.

En lo no previsto en el presente artículo se regulara por las disposiciones de la sección 1ª del art. 4.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Art. 21. Edificación lucrativa no residencial.

21.1.-Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos diferentes de la vivienda.

Existen dos variantes diferentes:

- Parcelas de uso terciario (T).
- Parcela de uso terciario (SI).

2. Condiciones de parcelación:

Uso terciario (T):	Se admite su división parcelaria, cumpliendo la condición de que las parcelas resultantes tendrán al menos 10 metros de frente al vial público y 500 m ² de superficie.
--------------------	--

Uso terciario (SI):	Se establece la parcela mínima para este uso en 2.500 m ² .
---------------------	--

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-10 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La posición de la planta baja viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-10 de ordenación. No se permiten vuelos en planta baja.

La ocupación en todas las plantas, incluidas las bajo rasante, es del 100% en el uso terciario (T), siendo del 100 % bajo rasante y del 50 % sobre rasante para el uso terciario (SI).

4. Alturas:

Uso terciario (T): La edificación tendrá un número máximo de plantas de cinco (B+4), con una altura de cornisa máxima de 22 metros.

Uso terciario (SI): La altura máxima para el monolito será de 12 m, siendo de 7 m para la edificación (B+2).

5. Superficie edificable:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²T/m²P)
TERCIARIO T 1	11.443,79	B+4	12.749,29	1,0544
TERCIARIO T 2	3.740,43	B+4	4.170,77	1,115
TERCIARIO SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	2.501,09	B+4	500	0,2
TOTAL	17.685,31		17.420,06	

Computarán edificabilidad todos aquellos elementos definidos por el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del plan general, por lo que en el uso terciario (SI) la zona destinada a surtidores no computará edificabilidad, en función de su ubicación bajo soportales abiertos.

6. Vuelos:

Los vuelos exteriores a dichas áreas se regirán por las limitaciones establecidas con carácter genérico en el plan general.

21.2.-Condiciones de uso.

Se admiten todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2, salvo la vivienda, con las limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d). Los usos se atenderán a las normativas sectoriales correspondientes.

En lo no previsto en el presente artículo se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Art. 22. Sistema local de equipamientos públicos.

1. Categorías de equipamientos públicos.

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

- Equipamiento docente (E): reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria obligatoria.
- Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado 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.
- Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.
- Servicios de infraestructura urbana (SI): reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de saneamiento, tanques de laminación y otras análogas de la ciudad.

2. Condiciones generales de ordenación:

1. Las parcelas de equipamiento social y deportivo deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre del que forman parte. Solamente quedarán excluidos de esta condición aquellas implantaciones cuya naturaleza funcional requiera objetivamente la

disponibilidad de un espacio libre acotado, sin que pueda aducirse esta necesidad para la disposición de estacionamientos de vehículos.

2. Las parcelas pertenecientes a la zona de servicios de infraestructura urbana (SI) se regularán, a todos los efectos, conforme a lo dispuesto para ellas por las normas del plan general.

3. No se cimentara equipamientos en las zonas de existencia de dolinas.

3. Condiciones generales de edificabilidad:

A efectos de lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del plan general, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público, al integrarse en tipos de ordenación de edificación abierta, será la siguiente:

CLASE DE SISTEMA	USO PRINCIPAL	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	DOCENTE Educación infantil 5.227,24 m² Educación primaria 6.968,22 m² Edu. secundaria obligatoria 4.645,48 m²	B + 4	16.840,94	1,50 m²t/m²	25.261,41 m²t
	SOCIAL	B + 4	5.936,99	1,50 m²t/m²	8.905,48 m²t
	DEPORTIVO	B + 4	5.928,09	0,50 m²t/m² (*)	2.964,04 m²t (*)

(*) Si se destinan exclusivamente a instalaciones cubiertas, su edificabilidad será de 1,50 m²t/m², y su superficie edificable de 8.991 m²t, debiendo destinarse un 25 por ciento del suelo a jardines y arbolado.

*Con el docum anterior de 10/10/11
a los 0.10 y 0.10.1*

*Parrafos
anexo
TR. aprob
definitiva
S.T*

4.- El área de movimiento de la edificación definida en el plano O10 en la parcela de equipamiento deportivo se considera orientativa pudiéndose modificar la citada área con la verificación de los estudios geotécnicos que deben realizarse previos a la edificación, cumpliendo la normativa específica de equipamientos sin necesidad de modificar el plan parcial ni de redacción de estudio de detalle.

Capítulo IV.- Estudios geotécnicos.

Art. 23.- Estudios geotécnicos.

En el estudio geotécnico de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios de las normas tecnológicas de la edificación para estudios geotécnicos de las cimentación (NTE-CEG) relativas a campañas de reconocimiento de categoría (CEG-4), o lo que determine el código técnico de la edificación (CTE/DB-SE-C).

Capítulo V.- Condiciones de estética y ornato.

Art. 24.- Paneles solares.

Aquellos proyectos que incluyan elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas deberán contemplar expresamente la integración arquitectónica de los mismos.

Art. 25.- Materiales fachada.

Se prohíbe el uso en fachadas de bloque de hormigón, de ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabados de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas. En particular queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro, salvo aquellos elementos puntuales como pilares en terrazas, que habrán de ser tratados en todo caso como pilares vistos o revestidos.

Art. 26.- Porches.

El acabado de los elementos que conforman los espacios libres en planta baja (porches) tendrán las mismas limitaciones en cuanto al uso de materiales que las del resto de las fachadas en las que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista salvo que esta hubiera sido adecuadamente diseñada para ello.

Art. 27.- Fachadas testeros.

Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación similar las fachadas longitudinales de los bloques, debiendo practicarse en sus paramentos huecos para integrarlos adecuadamente con las fachadas.

Art. 28.- Locales planta baja.

Cuando las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en le proyecto y en la obra de edificación se contemplara su cerramiento de fachada con características similares del resto del edificio debiendo quedar solamente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizara, aun a tipo provisional, mediante elementos terminados, que, en caso de ser de fabrica, se revocaran y pintaran en un color entonado con el resto de la fachada.

Art. 29.- Bajantes.

Se prohíben las bajantes vistas en fachada.

Art. 30.- Cerramientos parcela.

Los cerramientos y limites previstos en las plantas bajas para acotar los espacios privados no obstaculizaran la permeabilidad y sensación visual del conjunto, por lo que de tratase de elementos no transparentes su altura quedara limitado a 1 m. siendo el resto hasta un altura máxima de 2,5 m. realizado con elementos de tipo metálico.

Art. 31.- Tendederos.

Será obligatorio en el caso de que los tendederos de ropa de la fachada, contemplar en el proyecto sistemas y piezas constructivas que impidan la visión desde el exterior de dicha ropa, tanto desde los viales como desde espacios abiertos desde los viarios.

En lo no previsto en este capítulo se estará a lo dispuesto en el capítulo 2.5 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

El presente texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha

30 SEP 2008

Capítulo VI.- Servidumbre aeronáuticas.



EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
EL VICESECRETARIO GENERAL

Art. 32.- Informe previo.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

La construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del extremo oeste del ámbito incluido en la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Zaragoza, requerirá informe previo y vinculante conforma a los Art. 29 y 30 del Decreto sobre servidumbres aeronáuticas, de la Dirección General de Aviación Civil.

Capítulo VII.- Normativa sobre vertidos

Art. 33.- El Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado aprobado por decreto 38/2004 de 24 de febrero publicado en el BOA de 10 de marzo forma parte integrante de la formativa del presente Plan Parcial así como las recomendaciones establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y depuración.

Prescripción
del
Reglamento
de
Vertidos
de
Aguas
Residuales
a
las
redes
municipales
de
alcantarillado