



MODIFICACIÓN
PUNTUAL
NÚMERO CUATRO
PLAN PARCIAL
S E C T O R

88/1

"PARQUE VENECIA"
Z A R A G O Z A

Normas
urbanísticas
TEXTO REFUNDIDO

(ENERO 2015)

MODIF. Nº 4 - PLAN PARCIAL SUZ 88/1 (artículo 6.1)

EJEMPLAR "1/4"

28/01/2015

TOMO B2

TEXTO REFUNDIDO NNUU MOD PUNTUAL 4 P.P.. 88/1-

ENERO 2015

Expediente: 442925/2014 C-8

Anexo

Normas Urbanísticas

CAPITULO 1.- Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1.1. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan Parcial del Sector SUZ 88/1 del suelo urbanizable no delimitado 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. El Plan Parcial viene a delimitar y ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector 88/1, 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 Parcial.

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

2. La vigencia del Plan Parcial 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 Parcial 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 Parcial 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 Parcial se aplicarán los siguientes criterios:

- Cada documento del Plan Parcial 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 Parcial 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 Parcial 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 Parcial 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 Parcial las distintas zonificaciones se delimitan en el plano PRO-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 PRO-5.

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

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.

CAPITULO 2.- Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 2.1. Clasificación del suelo

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado. Tendrán la condición de Suelo Urbano 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 PRO-1 como Viales Públicos (V), Espacios Libres de dominio y uso público (ZV), Equipamientos Públicos (ED. ES. EE) y Servicios de Infraestructuras Públicos (SI-PU).

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

Artículo 2.3. Zonificación

El suelo ordenado en el presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano PRO-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 (ZV). 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. Sistema local de servicios de infraestructuras. Comprende los terrenos destinados a los diferentes servicios urbanos públicos que constituyen las infraestructuras del Plan Parcial (SI-PU), y sus especificaciones en estas Normas se recogen en el artículo 5.8.

5. 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 PRO-5 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.1).

6. 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 PRO-5 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.2).

7. 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, etc. (SI-PV). Su regulación se contempla en el plano PRO-5 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.3).

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

1. En aquellos supuestos en que la ordenación contenida en el Plan Parcial requiera la elaboración de un Estudio de Detalle, su ámbito mínimo será el de una manzana completa, según se definen en el plano PRO-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 Parcial 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 PRO-5 o a las alternativas de manzanas semicerradas recogidas en el plano PRO-8b. No obstante, los frentes abiertos de las manzanas nunca podrán coincidir con las alineaciones que configuran los siguientes espacios: plaza ZV02, plaza ZV03, calle semicircular VC de los espacios ES02 y ES03, rotor SI-PU en el bulevar principal y fachadas al Canal Imperial de Aragón.

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 Parcial 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. 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 residencial no exceda en más o en menos el 20% de la edificabilidad ni el 20% del número de viviendas establecida por el Plan Parcial.
- c) Que el resultado sea coherente con la ordenación del Plan Parcial.

Art. 2.5. Reparcelación

La configuración parcelaria de los terrenos calificados como manzanas privadas de usos lucrativos (M y T) 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.

CAPITULO 3.- Proyecto de Urbanización

Artículo 3.1. Naturaleza y contenido

1. Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Parcial, 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 de aguas pluviales y residuales.
5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Red de telefonía y telecomunicaciones.
7. Red de gas.

Artículo 3.2. Ámbito

1. El presente Plan Parcial 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. Cuotas de Urbanización

El derecho a edificar de cada propietario se condiciona al cumplimiento efectivo de las obligaciones y cargas que le correspondan, no procediendo el

otorgamiento de la licencia de obras cuando no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de urbanización.

Artículo 3.4. Condiciones de Urbanización

1. Con carácter general, las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Parcial 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 Parcial 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.

CAPITULO 4.- Normas Comunes de Edificación

Artículo 4.1. Estacionamientos

1.- El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano PRO-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.

Artículo 4.4. Servidumbres Aeronáuticas

La construcción de cualquier edificio o estructura requerirá informe previo y vinculante del Ministerio de Defensa, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto de 24 de febrero de 1972, sobre servidumbres aeronáuticas, salvo que con anterioridad se haya dispuesto por el mismo que no sea necesario para construcciones que no superen determinada altura o cota.

CAPITULO 5. Normas Particulares de cada Zona

Artículo 5.1. Zona Residencial Colectiva

1. La zona residencial colectiva (R) comprende dos subzonificaciones distintas: la manzana cerrada o semicerrada y el bloque lineal a dos orientaciones.

2. La subzonificación correspondiente a **manzana cerrada o semicerrada** comprende los espacios identificados en los planos PRO-1 y PRO-5 con las signatures R01, R02, R03, R04, R05, R06, R07, R08, R10, R12, R14, R16, R17, R18 y R19 y se regirá por las siguientes reglas:

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

2.2. Su ordenación podrá ser objeto de flexibilización mediante Estudio de Detalle, adoptando particularidades en las esquinas o procediendo a la apertura de uno o dos de sus lados siempre y cuando no se desnaturalice la ordenación del conjunto y, al menos en planta baja, se defina arquitectónicamente la alineación de la calle en los frentes abiertos mediante porches o marquesinas, los cuales no computarán a efectos de edificabilidad. Por otra parte, en la ordenación de cada manzana los frentes abiertos nunca podrán coincidir con las alineaciones que configuran los siguientes espacios: plaza ZV02, plaza ZV03, calle semicircular VC de los espacios ES02 y ES03, rotor SI-PU en el bulevar principal y fachadas al Canal Imperial de Aragón. A este respecto se considera que las manzanas residenciales dan frente a las plazas norte y sur, aunque entre la alineación de las mismas y la alineación de éstas exista una zona de equipamiento, como es el caso de las zonas EE6 a EE13 y ES04, ES05, ES09 y ES10.

En consecuencia, los edificios de las manzanas residenciales no podrán incorporar en sus fachadas recayentes a las citadas plazas, espacios abiertos, y deberán tener una altura homogénea obligatoria de planta baja, más 7 alzadas, más ático, según se refleja en los alzados y secciones del plano PRO-8a del Plan Parcial.

2.3. Las condiciones de aprovechamiento serán las siguientes:



- **Parcela mínima:** la cuarta parte de la superficie de la manzana, excepto para las manzanas R10 y R06, que tendrá una superficie mínima de 1.200 m², y para las manzanas R08 y R18, que tendrá una superficie mínima de 1.600 m². Se computará, en su caso, la superficie correspondiente al porcentaje de participación que la parcela tenga asignada en la finca o fincas procomunales de la manzana. El número máximo de parcelas en cualquier manzana será de cuatro.
- **Uso principal:** vivienda colectiva.
- **Usos compatibles y complementarios:** los establecidos por el Plan General para la zona A-1, Grado 1.
- **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 solo podrá ser rebasado por la implantación de aleros y voladizos interiores 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, más ático retranqueado un mínimo de 3 metros respecto de la alineación de la calle. Por encima de esta altura máxima no se permitirá una planta más, total o parcial, destinada a trasteros o espacios de comunidad.
- **Ocupación máxima:** a) En planta baja y alzadas, las resultantes de los fondos máximos; 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 PRO-5.
- **Número de viviendas:** el establecido en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejado en el plano PRO-5.
- **Calificación:**
 - a) Vivienda libre: R01, R02, R03, R04, R05, R06, R07, R08, R10, R18.
 - b) V.P.O. precio máximo: R12, R14, R16, R17.
 - c) V.P.O. precio básico: R19.
- **Porches** en planta baja: se permiten en planta baja sin consumir edificabilidad con las determinaciones del Plan General.
- **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 de que sea necesario aplicar este tipo de condiciones.
- **Chaflanes:** dadas las peculiaridades de la ordenación de las manzanas cerradas o semicerradas y la anchura establecida de calles y aceras, no será necesario el establecimiento de chaflanes.

3. La subzonificación correspondiente a **bloque lineal a dos orientaciones** comprende los espacios identificados en los planos PRO-1 y PRO-5 con las signaturas R09, R11, R13, R15 y se regirá por las siguientes reglas.

3.1. 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.

- **Parcela mínima:** la cuarta parte de la superficie de la manzana, excepto para las manzanas R10 y R06, que tendrá una superficie mínima de 1.200 m², y para las manzanas R08 y R18, que tendrá una superficie mínima de 1.400 m². Se computará, en su caso, la superficie correspondiente al porcentaje de participación que la parcela tenga asignada en la finca o fincas procomunales de la manzana. El número máximo de parcelas en cualquier manzana será de cuatro. la cuarta parte de la superficie de manzana.
- **Uso principal:** vivienda colectiva.
- **Usos compatibles y complementarios:** los establecidos por el Plan General para la zona A-1, Grado 1.
- **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 solo podrá ser rebasado por la implantación de aleros y voladizos interiores 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, más ático retranqueado un mínimo de 3 metros respecto de la alineación de la calle. Por encima de esta altura máxima no se permitirá una planta más, total o parcial, destinada a trasteros o espacios de comunidad.
- **Ocupación máxima:** a) En planta baja y alzadas, las resultantes de los fondos máximos; 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 PRO-5.
- **Número de viviendas:** el establecido en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejado en el plano PRO-5.
- **Calificación:**
 - a) Vivienda libre: R01, R02, R03, R04, R05, R06, R07, R08, R10, R18.
 - b) V.P.O. precio máximo: R12, R14, R16, R17.
 - c) V.P.O. precio básico: R19.
- **Porches** en planta baja: se permiten en planta baja sin consumir edificabilidad con las determinaciones del Plan General.
- **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 de que sea necesario aplicar este tipo de condiciones.
- **Chaflanes:** dadas las peculiaridades de la ordenación de las manzanas cerradas o semicerradas y la anchura establecida de calles y aceras, no será necesario el establecimiento de chaflanes.

3. La subzonificación correspondiente a **bloque lineal a dos orientaciones** comprende los espacios identificados en los planos PRO-1 y PRO-5 con las signaturas R09, R11, R13, R15 y se regirá por las siguientes reglas.

3.1. 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.

3.2. La ordenación podrá ser objeto mediante Estudio de Detalle de una flexibilización de su forma exterior, adoptando particularidades en las esquinas o patios de luces interiores, siempre y cuando no se desnaturalice la ordenación del conjunto y se respete la distancia mínima legal de la edificación con el cuarto cinturón.

3.3. Las condiciones de aprovechamiento serán las siguientes:

- Parcela mínima: la superficie de manzana.
 - 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: el bloque tendrá una anchura máxima de treinta metros.
Altura máxima: baja más siete, más ático retranqueado un mínimo de 3 metros respecto de la alineación de la calle. Por encima de esta altura máxima no se permitirá una planta más, total o parcial, destinada a trasteros o espacios de comunidad.
 - Ocupación máxima: la definida por el ancho máximo y largo del bloque.
 - Edificabilidad: la establecida para uso de vivienda y para otros usos en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PRO-5.
 - Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejado en el plano PRO-5.
- Calificación: V. P. O. de precio máximo.

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

Plan Parcial Sector 88/1 - Cuadro: NORMAS 1 - Residencial Colectiva - Aprovechamiento lucrativo								
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad Residencial	Otros usos	Usos alternativos	Nº máx. Viviendas	Nº máx. plantas	Ocupación (m ²)	Destino
R01	6.400	24.000	1.920	1.200	240	8+a	4.800	Privado
R02	6.400	25.079	2.008	175	251	8+a	4.800	Privado
R03	6.400	22.735	1.816	695	227	8+a	4.800	Privado
R04	6.400	25.031	2.000	480	250	8+a	4.800	Privado
R05	6.400	24.000	1.920	800	240	8+a	4.800	Privado
R06	6.003	20.576	1.648		206	8+a	4.502	Privado
R07	6.616	25.089	2.008	200	251	8+a	4.962	Privado
R08	7.800	28.969	2.320	399	290	8+a	5.850	Privado
R09	6.400	14.200 *	630		142	8+a	2.400	Privado
R10	6.003	21.681	1.736	858,63	217	8+a	4.502	Privado
R11	6.400	14.200 *	630		142	8+a	2.400	Privado
R12	6.400	20.105 *	1.613		201	8+a	4.800	Privado
R13	6.400	14.200 *	630		142	8+a	2.400	Privado
R14	6.400	19.653 *	1.565		196	8+a	4.800	Privado
R15	6.400	14.200 *	630		142	8+a	2.400	Privado
R16	6.400	23.273 *	1.051		233	8+a	4.800	Privado
R17	6.616	21.488 *	1.716		215	8+a	4.962	Privado
R18	7.800	29.009	2.320	683,37	290	8+a	5.850	Privado
R19	6.400	22.793 **	1.014		228	8+a	4.800	Privado
TOTAL		410.281	29.175	5.491	4.103		83.428	

Notas:

* Viviendas protegidas precio máximo

** Viviendas protegidas precio básico

5. La edificación de vivienda protegida a promover corresponderá a las categorías de precio básico y precio máximo, o a las equivalentes o análogas conforme a la legislación sectorial vigente en cada momento.

6. La edificabilidad de usos alternativos reflejada en el cuadro del apartado 4 podrá destinarse tanto a uso de vivienda como a otros usos compatibles o complementarios.

7. Las parcelas de carácter procomunal podrán tener una edificabilidad máxima de 70 m² con destino a instalaciones directamente vinculadas a los usos de piscina, zona deportiva y recreativas al aire libre (vestuarios, aseos y asimilados). Esta edificabilidad podrá asignarse a la parcela mediante el correspondiente Estudio de Detalle y Operación Jurídica Complementaria o, alternativamente, ejecutarse por deducción expresa contemplada en el proyecto o proyectos de edificación de las fincas que integran la manzana. La altura máxima será de una planta, sin que supere la menor altura necesaria en función a su uso, con un mínimo de 3 metros."

Artículo 5.2. Zona de otros usos-Terciario

1. La zona de otros usos lucrativos (T) comprende las manzanas T01 y T02 situadas en el centro del viario estructurante del Sector.

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: 1.300 m².
- 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 par las situaciones (c) y (d).
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Fondo edificable: libre.
- Altura máxima: baja más seis.
- Ocupación máxima: en cualquier planta 100%.
- Edificabilidad: la establecida para otros usos en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PRO-5.
- Tipología: ordenación libre en bloque lineal continuo o discontinuo.

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

Plan Parcial Sector 88/1 - Cuadro: NORMAS 2 - Otros usos/Terciario - Aprovechamiento lucrativo							
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad Residencial	Otros Usos	Nº máx. Viviendas	Nº máx. plantas	Ocupación (m ²)	Destino
T01	2.715		2.715		7	2.715	Privado
T02	2.715		8.206		7	2.715	Privado
TOTAL	5.430	0	10.921	0		5.430	

5. Mediante Estudio de Detalle y Operación Jurídica Complementaria a la Reparcelación, podrá trasvasarse un máximo de 1.687 m² de la manzana T01 a las manzanas de la Zona Residencial Colectiva para su destino a usos alternativos de vivienda o terciario, conforme a lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 5.1. Asimismo, podrá trasvasarse un máximo de 5.491 m² de la manzana T02 a las manzanas de la Zona Residencial Colectiva para su destino a usos alternativos de vivienda o terciario mediante Estudio de Detalle y Operación Jurídica Complementaria. No obstante, dichos trasvases de edificabilidad requerirán modificación del Plan Parcial siempre que conlleven ampliación de los módulos de reserva para dotaciones locales en base a la normativa vigente en el momento. A estos efectos, deberá tenerse en cuenta la suma de las edificabilidades que hayan resultado trasvasadas en relación al Plan Parcial aprobado en su día.

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 PRO-1 y PRO-5 con la signatura SI-PV. Su superficie total es de 2.035 m² distribuida en 22 emplazamientos por las exigencias del servicio.

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

- Parcela mínima: 25 m².
- Usos: instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas (centros de transformación, depósitos, centralización de antenas 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 PRO-1 y PRO-3 con la signatura ZV.

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 5.5. 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 PRO-1 y PRO-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 m²/m².
- Retranqueos: mínimo 5 metros.
- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima: baja más una.
- Estacionamientos una plaza cada 100 m².

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 PRO-1 y PRO-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 m²/m².
- Retranqueos: no se establecen retranqueos excepto en los siguientes supuestos:
 - a) Fachadas con frente a las plazas Norte y Sur: 5 metros mínimo.
 - b) Edificación colindante a zonas de Servicios de Infraestructuras: retranqueo a centros de transformación eléctrica: 5 metros mínimo, en tanto se mantenga la vigencia de la normativa de prevención de incendios que la determina en los supuestos que sea de aplicación.
- Posición de la edificación:
 - a) En las parcelas ES06, ES11 y ES12 se seguirá la ordenación pormenorizada representada en el plano del Plan Parcial PRO5 y en su equivalente MP2 de la Modificación Aislada nº 2, situando la edificación en alineación con la edificación residencial colindante, sin retranqueo en la fachada principal, siendo libre la posición de la edificación en el resto de fachadas.

b) En las demás parcelas de equipamiento social, así como en las de equipamiento educativo, se seguirá la ordenación de alineación de fachada reflejada en los citados planos.

- Ocupación máxima: 75%.
- Altura máxima: baja más dos.
- Estacionamientos una plaza cada 100 m².

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 PRO-1 y PRO-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 m²/m².
- Retranqueos: 5 metros a cualquier lindero, excepto en los siguientes supuestos: a) Edificaciones en las plazas Norte y Sur: no habrá retranqueos en las fachadas de los viarios paralelos a las plazas (plano PR5); y b) Fachadas laterales de edificios que recaen a las plazas: no habrá retranqueos, salvo en la colindancia con las zonas de Servicios de Infraestructuras que contengan centros de transformación eléctrica, en cuyo caso será de 5 metros mínimo, en tanto se mantenga la vigencia de la normativa municipal de prevención de incendios que la determina en los supuestos que sea de aplicación.
- Ocupación máxima: 75%.
- Altura máxima: baja más dos.
- Estacionamientos una plaza cada 100 m².

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 PRO-1 y PRO-5 con la signatura SI-PU. Su superficie se distribuye en dos emplazamientos por las exigencias del servicio.

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

- Parcela mínima: no se establece.
- Usos: instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas (abastecimiento de agua, estación de agua para riego, transporte colectivo, centros de transformación, depósitos, centralización de antenas 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.

Zaragoza, enero de 2015