

CAPÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO DESTINADA A VIVIENDAS (T)

ARTÍCULO 4.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Tipo de edificación:

Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos diferentes de la vivienda, con las siguientes variantes tipológicas:

- a) Parcelas de uso terciario en los ejes locales de servicios (T1).
- b) Parcela de uso terciario en el cuadrante nordeste del sector, junto a la vía parque de Valdespartera (T2).
- c) Parcela de uso terciario en el cuadrante nordeste del sector, frente al nuevo estadio municipal de fútbol (T3).
- d) Parcelas de uso terciario en el cuadrante noroeste del sector, en el borde de la nueva penetración sur (T4 a T7).
- e) Parcelas de uso terciario en el cuadrante sudoeste del sector (T8-1 y T8-2).
- f) Parcela de uso terciario en el borde norte del sector occidental de la vía parque (T9).
- g) Parcelas de uso terciario en el norte del belvedere del cuadrante sudeste del sector (T10).
- h) Parcela de uso terciario destinada a estación de servicio (T11).

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las áreas continuas y limitadas por calles o zonas verdes públicas pertenecientes a esta zona que se grafian en los planos de zonificación y ordenación constituirá una parcela independiente. En las variantes tipológicas (b), (c), (d), (e), (g) y (h) las parcelas así definidas son indivisibles. En las variantes (a) y (f), se admitirá su división con cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Las parcelas resultantes tendrán al menos 15 metros de frente a vial público y 500 metros cuadrados de superficie.
- Antes o simultáneamente con la parcelación, se aprobará un estudio de detalle en el que se establezcan las condiciones arquitectónicas necesarias para la coordinación volumétrica y formal de los edificios susceptibles de construcción en cada parcela resultante, así como las condiciones de aprovechamiento que hayan de afectarles.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

En las parcelas T1, pertenecientes a la variante tipológica (a), la ocupación máxima en plantas bajas y alzadas será del 100 por ciento. Las dos parcelas T1 situadas en el lado oriental del bulevar central del cuadrante nordeste del sector alinearán sus fachadas con él, interponiendo en la planta baja soportales que continúen los definidos por el apartado 3º del artículo 3.1.2 de estas normas para los edificios residenciales. Será también obligado que estos dos edificios ocupen toda la longitud de su fachada hacia el bulevar. Los soportales estarán sujetos a servidumbre permanente de uso público, quedarán abiertos hacia la calle y satisfarán las siguientes condiciones:

- Tendrán una profundidad de 4'50 metros, medidos desde la alineación de vial a la de la fachada de la superficie cerrada.
- El soportal de cada edificio tendrá una longitud total de 63 metros, y se subdividirá en un número de tramos iguales no menor de doce ni mayor de catorce.
- Todos los pilares que conformen el soportal serán de planta cuadrada o rectangular, tendrán igual sección y ninguno de sus lados será menor de 45 centímetros ni mayor de 70.
- Los vanos serán adintelados, y el dintel será horizontal y continuo a lo largo de toda la longitud de cada bloque. Su intradós se elevará 3'00 sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde ésta tenga cota más alta.
- Tanto los pilares de los soportales, como los dinteles y la primera plantaalzada se acabarán con ladrillo visto en tonalidad siena y gama cálida y mate. En el plano de fachada, el acabado en ladrillo



Fdo.: Luis Jiménez Abad
se llevará hasta la cota de cornisa. El mismo tratamiento se prolongará en los testeros del edificio que recaigan sobre la vía pública.

En la parcela T2 (variante tipológica (b), el proyecto de edificación podrá proponer libremente las envolventes de la edificación, siempre que la ocupación máxima en las plantas baja y alzadas no supere el 50 por ciento, y que en plantas alzadas se mantenga un retranqueo mínimo de 3 metros con respecto al lindero nordeste de la parcela.

En las parcelas T4 a T7 (variante tipológica (d), la planta representada en los planos de ordenación tiene carácter orientativo. Un estudio de detalle conjunto previo a la edificación definirá las envolventes de la edificación en plantas baja y alzadas, respetando los siguientes condicionantes:

- La ocupación máxima en plantas baja y primera será del 100 por ciento.
- La ocupación máxima en plantas segunda a décima, incluidos aquellos vuelos abiertos y cerrados que se proyecten dentro de la superficie de la parcela, no superará los siguientes valores:

- Parcela T4: 15 por ciento.
- Parcela T5: 22 por ciento.
- Parcela T6: 25 por ciento.
- Parcela T7: 30 por ciento.

- No podrán modificarse las limitaciones contenidas en el resto de los apartados de este artículo.

En las parcelas T3 (variante tipológica (c), T8-1, T8-2 (variante tipológica (e), T9 (variante tipológica (f), T10 (variante tipológica (g) y T11 (variante tipológica (h), las fachadas de la edificación se inscribirán dentro de la superficie de las parcelas, sin limitaciones de ocupación y con las condiciones de posición definidas para las zonas de edificación abierta en sustrato urbano consolidado por el artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

4. Alturas:

En las parcelas T1 (variante tipológica (a), T8-1, T8-2 (variante tipológica (e), T9 (variante tipológica (f) y T11 (variante tipológica (h), la edificación tendrá un máximo de tres plantas (B+2), con una altura máxima de cornisa de 12 metros. En las variantes tipológicas (e) y (f), podrá elevarse esta altura hasta B+9 (36 metros) en cuerpos volumétricos cuya proyección en planta no afecte a más de 10% de la superficie de la parcela.

En la parcela T2 (variante tipológica (b), la edificación tendrá un máximo de seis plantas (B+5), con una altura máxima de cornisa de 22 metros. Para determinar la planta baja, se considerará la rasante de la calle limitrofe con la parcela por el norte; en toda la superficie que exceda de la superficie cerrada en planta baja, el trasdós terminado del forjado de techo de la planta inferior a ella se enrasará con la acera de la calle norte, tratándose como un espacio transitable, de uso público o privado según las condiciones establecidas en el punto "8. Tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación"

En la parcela T3 (variante tipológica (c), la edificación tendrá un máximo de ocho plantas (B+7), con una altura máxima de cornisa de 29 metros.

En las parcelas T4 a T7 (variante tipológica (d), la edificación tendrá un máximo de diez plantas (B+9), con una altura máxima de cornisa de 36 metros.

En las parcelas T10 (variante tipológica (g), la edificación tendrá un máximo de ocho plantas (B+7), con una altura máxima de cornisa de 29 metros.

5. Condiciones de edificabilidad:

En la variante tipológica (a), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcelas T1 (superficie de parcela: 1.890 m²): 3.700 m² t.

En la variante tipológica (b), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T2 (superficie de parcela: 2.180 m²): 6.000 m² t.

En la variante tipológica (c), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T3 (superficie de parcela: 2.112 m²): 13.500 m² t.

En la variante tipológica (d), se establecen las siguientes superficies edificables máximas:

- Parcela T4 (superficie de parcela: 4.781 m²): 11.000 m² t.
- Parcela T5 (superficie de parcela: 3.066 m²): 8.600 m² t.
- Parcela T6 (superficie de parcela: 2.505 m²): 7.500 m² t.
- Parcela T7 (superficie de parcela: 1.943 m²): 6.500 m² t.

En la variante tipológica (e), se establecen las siguientes superficies edificables máximas:

- Parcela T8-1 (superficie de parcela: 26.500 m²): 47.200 m² t.



Fdo.: Luis Jiménez Abad

- Parcela T8-2 (superficie de parcela: 4.634 m²): 8.253 m² t.

En la variante tipológica (f), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T9 (superficie de parcela: 10.106 m²): 18.513 m² t.

En la variante tipológica (g), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcelas T10 (superficie de cada parcela: 576 m²): 4.200 m² t.

En la variante tipológica (h), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T11 (superficie de parcela: 3.000 m²): 1.500 m² t.

6. Vuelos:

En las variantes tipológicas (b), (e), (f) y (h) no se admiten vuelos abiertos ni cerrados que sobrepasen las alineaciones de parcela.

En las variantes tipológicas (a) y (c) se admiten vuelos con las condiciones generales establecidas por las normas urbanísticas del plan general.

En las parcelas T4 a T7 de la variante tipológica (d), no se admiten vuelos que sobrepasen las alineaciones de parcela o la envolvente de la edificación en plantas alzadas trazada conforme se indica en los apartados 3º y 9º de este artículo.

En las parcelas T10, de la variante tipológica (g), se permiten únicamente vuelos abiertos o cerrados de un máximo de 140 metros en las fachadas orientadas hacia el norte y hacia el lado, este u oeste, que corresponda al interior del belvedere, con las condiciones generales que para ellos establecen las normas urbanísticas del plan general.

En todos los supuestos, se exceptúan de las prohibiciones de vuelos que se han especificado los aleros y las marquesinas, que se ajustarán a las limitaciones establecidas por las normas urbanísticas del plan general.

7. Tratamiento de la cubierta:

Las cubiertas de los edificios erigidos en las parcelas de la zona T contarán con superficies accesibles desde elementos comunes que quedarán disponibles para la instalación de colectores y acumuladores solares térmicos. En los edificios en que la superficie ocupada disminuya en altura, las cubiertas de los niveles intermedios serán transitables.

La cubierta del edificio erigido en las parcelas T8-1 y 2, de la variante tipológica (e), será ajardinada, pudiéndose disponer sobre ella instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, tales como pistas de tenis, pequeños auditorios, circuitos de carreras, etc. En el caso de que en el brazo este-oeste de la parcela T8-1 se disponga, conforme a lo indicado en la memoria justificativa, una pista de esquí cubierta, podrá recurrirse a una solución de cubierta diferente de la indicada con carácter general.

8. Tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación:

En las parcelas T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 y T10, los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres transitables de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre de que forman parte, con la excepción de las parcelas destinadas para usos de residencias comunitarias encuadrables y/o asimilables a equipamientos sanitario o asistencial (tales como residencias de personas mayores-ancianos). En este caso el vallado deberá tener la condición de ser permeable e igualmente se tratará el espacio exterior formalmente integrado o como continuidad con el espacio libre exterior de que forman parte.

En los linderos con zonas verdes de la parcela T11, se formarán pantallas visuales mediante la plantación de doble hilera de arbolado de hoja perenne.

9. Proyectos de edificación:

Se establecen las mismas condiciones expresadas por los apartados 2 a 6 del artículo 3.1.12 para la zona A.

10. Estudios de detalle:

En las parcelas T1 pertenecientes a la variante tipológica (a), el otorgamiento de licencias de edificación deberá ir precedido de la aprobación definitiva de un estudio de detalle que establezca condiciones de coordinación arquitectónica con las parcelas de usos sociales colindantes y, en su caso, entre las diversas parcelas de usos terciarios en que se dividiera la superficie continua definida por el plan parcial, conforme a lo

indicado en el apartado 2° de este artículo. Si no se subdivide la parcela de usos terciarios, el estudio de detalle conjunto con la parcela de usos sociales podrá sustituirse por un proyecto básico de la edificación.

En el caso de que se prevea adosamiento de los edificios, será obligado que las longitudes de contacto entre ellos coincidan en todas las plantas, evitándose la aparición de medianeras vistas. Si el edificio de equipamiento social se retranquea con respecto al lindero con la parcela de usos terciarios y ésta no se subdivide, podrá prescindirse del estudio de detalle previo a los proyectos de edificación; en tal caso, el muro del edificio de usos terciarios hacia la parcela de equipamiento social deberá tener las mismas características materiales que los del resto de las fachadas.

En las parcelas T4, T5, T6 y T7 pertenecientes a la variante tipológica (d), la edificación deberá precederse de un estudio de detalle que establezca condiciones de coordinación arquitectónica en todo el frente noroeste de la nueva penetración sur.

Las licencias correspondientes a los edificios destinados a usos terciarios T8 (1 y 2) y del equipamiento público social (S14) que rodean el miniestadio (área suroeste del sector), deberán precederse de la aprobación definitiva de un estudio de detalle o de un proyecto básico que establezca las características arquitectónicas del conjunto y garantice un resultado unitario. Su cubierta será ajardinada y sobre ella podrán disponerse instalaciones deportivas y recreativas al aire libre.

En la parcela T9, perteneciente a la variante tipológica (f), el otorgamiento de licencia de edificación deberá ir precedido de la aprobación definitiva de un estudio de detalle que establezca condiciones precisas de ordenación volumétrica y, en su caso, de coordinación arquitectónica entre las diversas parcelas de usos terciarios en que se dividiera la superficie continua definida por el plan parcial, conforme a lo indicado en el apartado 2° de este artículo.

ARTÍCULO 4.2 CONDICIONES FORMALES

1 Además de satisfacer las condiciones expresadas en el artículo 4.1, las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del plan general y, en particular, las contenidas en su artículo 2.2.22.

La volumetría de las cubiertas será simple. Se prohíbe el uso en las cubiertas de fibrocemento y materiales plásticos.

Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.

2. Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, alicatados, y balastradas o celosías prefabricadas de hormigón. Queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

3. Las fachadas de los edificios de uso terciario T10 se realizarán íntegramente en ladrillo cara vista de color natural, en tonalidades sienas u ocre, y gamas cálidas y mates. No se admitirá el ladrillo vitrificado.

ARTÍCULO 4.3 CONDICIONES ENERGÉTICAS

1. Los edificios de usos lucrativos distintos de la vivienda dispondrán sistemas de aprovechamiento solar pasivo, tales como galerías, invernaderos o muros trombe, que proporcionen, al menos, el 30% de la demanda energética total anual, salvo que la peculiaridad del uso o las características de la parcela impidan satisfacer esta exigencia, en cuyo caso el proyecto de edificación habrá de incluir la pertinente justificación.

Así mismo, deberá justificarse disposición de masa de acumulación térmica adecuada para el aprovechamiento de la energía solar, con la mejor adaptación a las condiciones tipológicas y funcionales del edificio.

2. En los edificios de usos lucrativos distintos de la vivienda se satisfarán las condiciones contenidas en los artículos 3.1.5 a 3.1.8, salvo que resulten inadecuados en razón de los usos específicos a que se destinen y de sus necesidades energéticas. Los correspondientes proyectos de edificación habrán de justificar este extremo en función de las condiciones de explotación, el balance energético global, los aportes internos de carácter especial, etc.

ARTÍCULO 4.4 CONDICIONES DE USO

La parcela T11, de la variante tipológica (h), se destinará al uso principal de estación de servicio de vehículos y venta de carburantes. Dicho uso principal podrá acompañarse con los complementarios que guarden una relación justificada con él.

En el resto de las parcelas pertenecientes a la zona T 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).

Zaragoza a 23 de junio de 2017

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **26 FEB. 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Firmado digitalmente por:
17990820J JOSE MARIA
COSCULLUELA (D. B99290777)
Fecha y hora: 25.01.2018 12:58:19

GONZALEZ
OLALLA
IGNACIO -
09792388T

Digitally signed by GONZALEZ
OLALLA IGNACIO - 09792388T
DN: CN = GONZALEZ OLALLA
IGNACIO - 09792388T, SN =
GONZALEZ OLALLA, G =
IGNACIO, C = ES
Date: 2017.09.28 10:45:54
+02'00'

DIEGO
BARRADO
LUIS-ENRIQUE
- 17734103E

Digitally signed by DIEGO
BARRADO LUIS-ENRIQUE -
17734103E
DN: CN = DIEGO BARRADO
LUIS-ENRIQUE - 17734103E,
SN = DIEGO BARRADO, G =
LUIS-ENRIQUE, C = ES
Date: 2017.09.28 10:46:12
+02'00'

Ignacio González Olalla - Enrique Diego Barrado

Diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

José M^a. Cosculluela Salinas

Geralia Home S.L.