

PLAN PARCIAL sector de suelo urbanizable no delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

SUZ MZ1

Promotor :

CONSTRUCCIONES TABUENCA S.A.

Libro 2

NORMAS URBANÍSTICAS

EQUIPO REDACTOR

JOSÉ MANUEL LÓPEZ FLORÍA - GERMÁN VICEN BONCOMPAIN

JOSÉ MANUEL CARIDAD MORAGÓN - JUAN JOSÉ PELAY CASADAMÓN

ANGEI AGUIRRÉ PARDILLOS

SERING S.A.

ARQUITECTOS

ABOGADO

INGENIERIA

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 23 JUL. 2010

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



• índice de la documentación completa

LIBRO 1

I- MEMORIA

A-I- SÍNTESIS Y CUADROS NUMÉRICOS

A-II- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR. DOCUMENTO DE COMPROMISOS

II- PLAN DE ETAPAS

III- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

LIBRO 2

IV- NORMAS URBANÍSTICAS

LIBRO 3

V- ESTRUCTURA DE LAS REDES

LIBRO 4

VI- MEDICIONES Y PRESUPUESTO Y CUADRO DE PRECIOS

LIBRO 5

VII- ANEXOS

LIBRO 6

VIII- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA

IX- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN PARCIAL para el desarrollo de suelo urbanizable no delimitado sector MONZALBARBA 1. PGOU. ZARAGOZA

LIBRO 2: NORMAS URBANÍSTICAS

SUZ M21

1

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO 1.1.- Generalidades

Art. 1. Objeto. Naturaleza y finalidad del Plan Parcial y de sus normas urbanísticas.

1. El presente instrumento urbanístico tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial y se configura como un planeamiento específico de desarrollo del Plan General de Zaragoza, formulado a partir de lo dispuesto en su norma 7.1.2.1, que dispone que el desarrollo de suelo urbanizable se efectuará mediante los planes parciales correspondientes, bien respecto de los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación (suelo urbanizable delimitado), o bien respecto de los sectores que posteriormente se delimiten (suelo urbanizable no delimitado).
2. El Plan Parcial del Sector Área de Monzalbarba SUZ MZ/1 tiene como finalidad posibilitar el desarrollo del Plan General en este ámbito, delimitando el sector y estableciendo su ordenación detallada, así como la de los suelos destinados a sistemas generales que tiene adscritos; 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. El Plan Parcial posibilitará, sin necesidad de ulteriores concreciones, la realización de las operaciones de urbanización y edificación sobre el ámbito de referencia.
3. Dentro del marco del derecho urbanístico aragonés, el presente Plan Parcial se configura como planeamiento de desarrollo sobre suelo urbanizable no delimitado, y, dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el presente Plan se caracteriza por tener por objeto una de las Áreas de este tipo de suelo (Área de Monzalbarba SUZ MZ/1) que, en orden a su desarrollo, se contempla específicamente como un único sector.
4. En el contexto antecedente las presentes normas urbanísticas constituyen parte integrante del Plan Parcial del Sector Área de Monzalbarba (SUZ MZ/1) del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

Art. 2. Ámbito. Condición legal del sector.

1. El ámbito del presente Plan Parcial viene definido por los terrenos que configuran en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza el Área de suelo urbanizable no delimitado denominada Área de Monzalbarba SUZ MZ/1, junto con los sistemas generales exteriores que se le adscriben, que se describen en los planos de situación y emplazamiento y al que, en lo sucesivo, en estas normas se aludirá bajo la denominación de Sector SUZ MZ1.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

2. De conformidad con lo dispuesto en la Norma 7.3.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el ámbito del Área de suelo urbanizable no delimitado Área de Monzalbarba SUZ MZ/1, pasa a predefinirse como un Sector de Planeamiento SUZ MZ1 tras la aprobación de una propuesta de delimitación de sector y Convenio urbanístico de planeamiento que, en relación con estos específicos terrenos fue aprobada por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de Septiembre de 2007, y adquiere definitivamente la consideración de sector por aprobación de este Plan parcial.

Art. 3. Vigencia del Plan Parcial.

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.
2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido que, mediante modificación tramitada por el procedimiento legalmente establecido, pudieran producirse en el futuro.

Art. 4. Integración normativa

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y la regulación contenida en las presentes Normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de directa e inmediata aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial del sector MZ1.
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, que han servido de base de referencia para las mismas.
3. Al tratarse de un sector de suelo urbanizable no delimitado, el marco normativo de este Plan Parcial se complementa con los contenidos vinculantes del Convenio Urbanístico relativo al sector SUZ MZ/1 que fue objeto de aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesiones celebradas el día 28 de Septiembre de 2007.

Art. 5. Interpretación de los documentos del Plan Parcial

1. De conformidad con el criterio contenido en la norma 1.1.6 del Plan General de Zaragoza la interpretación de los documentos integrantes del presente Plan Parcial se hará a partir de su contenido, escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:
 - a) La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
 - b) El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Parcial que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
 - c) La coherencia con el Plan General de Zaragoza.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

2. En la interpretación de los documentos del Plan Parcial, se aplicarán los siguientes criterios:
 - a) En todo caso, cada documento del Plan Parcial prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.
 - b) 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.
 - c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer apartado, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
 - d) 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 libre, 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.

CAPITULO 1.2.- Terminología de conceptos

Art. 6. Terminología

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 **0.1**.
3. ÁREA DE MOVIMIENTO: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación para las manzanas señaladas se incluye en el plano **0.2**.
4. MANZANA: Cada uno de los ámbitos de carácter lucrativo residencial o de otros usos, así como de dotaciones locales, delimitados en los planos **0.1** y **0.2**. Se identifican con las letras MR, MT, EQ y SI seguidas de un número de orden o letra.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 2.1.- Clasificación y Calificación del suelo

Art. 7. Destino de los terrenos.- Clasificación .- Tránsito de la condición de suelo urbanizable no delimitado a suelo urbano consolidado.

1. El Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General ha incluido previamente en la categoría de suelo urbanizable no delimitado.
2. Los terrenos ordenados por este plan parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, urbanización y, en su caso, de obras ordinarias, a través de los que sus titulares (y los de los terrenos configurados como sistemas generales adscritos) hagan efectivas las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización generando los solares aptos para la edificación que el Plan prevé.
3. Recibida definitivamente la obra de urbanización y transcurridos los plazos de garantía de la misma se considerará, según lo dispuesto en el artículo 13.c) de la LUA, que los terrenos han adquirido la condición de suelo urbano.

Art. 8. Calificación del suelo.

El suelo ubicado dentro del ámbito de este Plan Parcial, como consecuencia de la ordenación propuesta, quedará incluido necesariamente en alguna de las siguientes zonas:

- a) SUELO PÚBLICO: Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de ordenación **0.1** como viales públicos (SGC, V) correspondientes a sistemas generales o locales, espacios libres de dominio y uso público (EL), equipamientos públicos (EQ) y parcelas de infraestructuras pública (SI-PU).
- b) SUELO PRIVADO: Constituye el suelo privado el resto de los terrenos calificados en el plano de ordenación **0.1** del Plan como susceptibles de aprovechamiento lucrativo residencial (MR) y no residencial (MT), o destinados a parcelas para ubicación de infraestructuras privadas (SI), calificados en el plano de ordenación **0.1**. Todo ello sin perjuicio de que se establezca en relación con los primeros, en los términos que se explicitará, la posibilidad de la coexistencia puntual de usos residenciales con uso comercial/terciario complementario y compatible.

Art. 9. Zonificación.

El suelo ordenado en el presente Plan parcial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano **0.1** "Zonificación".

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (**SGC**, y parte **V-F**): Incluye todos aquellos suelos con tal caracterización de sistema general que han quedado definitivamente adscritos al ámbito de planeamiento. Los terrenos de sistemas generales adscritos se inscriben en su totalidad en el marco de sistema general de comunicaciones. Se integra por el acceso norte de 20 m de ancho desde la prolongación de la Calle Fernando Álvarez de 40 m, al Cuartel de Ingenieros Pontoneros, y la rotonda de enlace a la misma calle con el nuevo acceso Sur al barrio de 30 m de ancho que se integra con parte local en el vial V-F, como se recoge en los planos correspondientes.

De conformidad con lo dispuesto en la norma 8.1.4 del Plan General, los suelos de sistemas generales recién descritos serán objeto de cesión al Ayuntamiento en el marco de la ejecución de este Plan Parcial.

El suelo del sistema general de comunicaciones se habrá de atener al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

2. SISTEMA LOCAL VIARIO Y ESTACIONAMIENTOS (**V, P**): Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de peatones (**P**) y vehículos (**V**), 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.
3. 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 (**EL**). 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 27.
4. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Comprende los siguientes subgrupos:
 - Equipamiento educativo (**EE**).
 - Equipamiento deportivo (**ED**).
 - Equipamiento social (**ES**).
 - Infraestructura pública (**SI-PU**).

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 28.1, 28.2, 28.3 y 28.4.

5. MANZANAS RESIDENCIALES. Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas colectivas como uso dominante, compatible con unifamiliares (**MR**), sin perjuicio de la implantación accesoria de otros usos que sean complementarios y compatibles con éste.
6. En el contexto de la ordenación propuesta, la edificación residencial del presente Plan Parcial, se distribuye en tres zonas tipológicas diferentes, que son las siguientes:
 - a) Zona **A**: Edificación residencial colectiva completando manzanas cerradas urbanas.
 - b) Zona **B**: Edificación residencial colectiva, bloque lineal a doble orientación en altura en manzana semicerrada.
 - c) Zona **C**: Edificación residencial en baja densidad.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Una parte de la edificabilidad residencial del Sector se configurará como de baja densidad que albergará la mayoría de la edificación residencial libre, y otra parte se planteará como edificación colectiva; dentro de este último suelo residencial para edificación colectiva se distinguirá entre el destinado a Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública y otras parcelas destinadas a viviendas libres.

La regulación, edificabilidad y usos específicos de cada manzana se contemplan en el plano **0.2** y en las normas particulares de su zonificación (art. **24**).

7. OTROS USOS-TERCIARIO. Comprende los terrenos destinados a la implantación de los usos lucrativos distintos del de vivienda como uso dominante (**MT**). La regulación, edificabilidad y usos de la manzana se contempla en el plano **0.2** y en las normas particulares de su zonificación (art. **25**).
8. 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**).

Su regulación se contempla en el plano **0.2** y en las normas particulares de su zonificación (art. **26**).

CAPÍTULO 2.2.- Estudios de Detalle

Art. 10. 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 **0.1**. Las determinaciones del Estudio de Detalle se ajustarán a lo establecido por la legislación vigente.
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 **0.2** o a la derivada de la aplicación de la norma que regula su zonificación.
3. El proyecto de reparcelación incorporará Estudios de Detalle para las manzanas que se dividan en varias fincas resultantes, en las condiciones establecidas por la legislación vigente, siendo posible su tramitación simultánea con la reparcelación o, de ser necesario, con un proyecto de modificación de la reparcelación.
4. La ordenación contenida en el Plan Parcial para una manzana podrá modificarse mediante Estudios de Detalle siempre que no se alteren los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de viviendas de la misma, pudiendo variarse la ordenación de 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 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.
6. Cuando el estudio de Detalle se tramite tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, conjuntamente con el Estudio de Detalle deberá tramitarse una

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Operación Jurídica Complementaria que adapte la reparcelación a las variaciones introducidas por el Estudio de Detalle.

Art. 11. Reparcelación.

La configuración parcelaria de los terrenos calificados como manzanas privadas de usos lucrativos (MR y MT) se determinará en el proyecto de reparcelación, el cual concretará el reparto de la edificabilidad total señalada por el Plan Parcial para cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido de las presentes normas.

CAPÍTULO 2.3. – Proyecto de Urbanización

Art. 12. 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. Así como recogerá en su redacción los criterios derivados de los diferentes informes técnicos municipales emitidos en la tramitación del Plan Parcial.
3. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:
 - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, carril bici y aceras.
 - b) Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
 - c) Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
 - f) Red de telefonía y telecomunicaciones.
 - g) Red de gas.
 - h) Desvío y canalización de acequias.
4. Los proyectos de urbanización, instrumentarán los elementos básicos para una adecuada conservación y explotación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento (pluviales, fecales y otros dispositivos) y riego.

Art. 13. 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.

Art. 14. Urbanizaciones particulares.

1. El vertido de las zonas de viviendas unifamiliares deberá proyectarse con red particular que discurra por terrenos particulares, con una única conexión por frente de manzana a las redes municipales para la red de pluviales y otra para la de residuales.
2. Las zonas de viviendas unifamiliares tendrán una única toma de abastecimiento, discuriendo la distribución a cada una por terreno particular. En el punto de penetración

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

a la parcela de la misma deberá colocarse contador totalizador contratado con el Ayuntamiento.

3. El riego de las zonas verdes privadas se deberá realizar desde las instalaciones de agua de la comunidad correspondiente, medido mediante contador contratado con el Ayuntamiento.

Art. 15. 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 de acuerdo con las diferentes compañías suministradoras.
3. El proyecto de urbanización establecerá un plazo de garantía de las obras de dos años.

CAPÍTULO 2.4. - Criterios de delimitación de unidades de ejecución y establecimiento de sistemas de actuación.

Art. 16. Delimitación de unidades de ejecución.

El sector SUZ MZ1 configura una única unidad de ejecución en su conjunto, y ello sin perjuicio de que en el futuro se pudiera delimitar alguna otra por el procedimiento que al efecto establece la legislación urbanística.

Art. 17. Determinación del sistema de actuación.

1. El Plan parcial del sector SUZ MZ1 se ejecutará por el sistema de Compensación.
2. El sistema señalado siempre podrá ser modificado en los términos y según los procedimientos que contempla la legislación urbanística aragonesa y el Plan General de Zaragoza.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3.1. - Condiciones de los edificios en relación con las vías públicas

Art. 18. Alineaciones de manzana.

1. Se estará a lo dispuesto por el art. 2.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
2. El Plan Parcial señala las alineaciones exteriores de cada manzana en el plano **O.2**. La línea de edificación deberá coincidir con la misma en aquellas que así viene determinado como obligatoria, y podrá alcanzar las mismas o retranquearse respecto a ellas en el resto. Los retranqueos que se establezcan de la edificación respecto de estas alineaciones viarias en las manzanas residenciales tendrán tratamiento de terraza sobre los sótanos y deberán ajardinarse en aquellas zonas en que éstos no existan.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

3. Los cerramientos de parcela que se realicen se ajustarán inicialmente a las alineaciones señaladas para cada manzana, salvo en los accesos de vehículos y peatones en que podrán retranquearse con pavimento similar al viario o acera al que recaen. Se podrán también retranquear los cierres de manzana e incluso eliminarlos cuando el espacio libre de la manzana así segregado se destine a espacio privado de uso general y reciba un tratamiento integrador con los viarios y espacios públicos a los que recaiga.
4. Su definición y tratamiento (total o parcial del frente), se determinará por frentes completos de manzana de acuerdo a un proyecto unitario o Estudio de Detalle que abarque la totalidad de las parcelas recayentes a dicho frente. El mantenimiento de estos espacios corresponderá a los propietarios de la parcela.

Art. 19. Salientes y vuelos sobre vía pública.

Se estará a lo dispuesto por el art. 2.2.33 del Plan General vigente.

Art. 20. Estacionamientos.

1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano **O.3.1** 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.

CAPÍTULO 3.2. – Condiciones comunes de todas las zonas

Art. 21. Condiciones generales.

En todos aquellos aspectos no regulados específicamente en el presente Plan Parcial, será de aplicación lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Zaragoza.

Art. 22. 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. De acuerdo a lo dispuesto en el art. 4.1.14.2 del Plan General, en aquellas manzanas que la edificación se disponga retranqueada respecto a las alineaciones de la misma (en los frentes donde no es obligatoria dicha alineación), si los espacios libres resultantes se clausurasen con un cerramiento, deberá redactarse un proyecto conjunto de cerramiento para cada agrupación de viviendas que garantice su tratamiento unitario de características materiales acordes con la edificación y altura comprendida entre 1,80 y 2,50 m.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

En ningún caso se admitirá que tras las verjas se dispongan plásticos, admitiéndose en todo caso que se completen los cerramientos con elementos vegetales

4. No es de aplicación la normativa de chaflanes del artículo 2.2.6 del Plan General, habida cuenta que las secciones de viario y ancho de aceras facilitan el paso de peatones y disponen de radios de giro adecuados para los vehículos.
5. En el diseño de las edificaciones se tendrá en cuenta las líneas de inundabilidad del sector que se indican en planos, de forma que se cumpla para cada uso con las limitaciones siguientes:
 - Las edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
 - Las construcciones no residenciales deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,5 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Art. 23. 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.

CAPÍTULO 3.3. - Normas particulares de cada zona

Art. 24. Zona residencial (MR).

En esta zona será de aplicación a la misma la regulación propia de la zona A1, grado 4, subgrado 1 del Plan General con las peculiaridades contempladas en estas normas y en la ordenación plasmada en los planos **0.1** y **0.2**, relativo este último a la ordenación pormenorizada de las manzanas. La zona residencial (MR) comprende tres subzonificaciones distintas:

A1/4.1A Residencial colectiva en manzana cerrada.

A1/4.1B Residencial colectiva en altura en manzana semicerrada con bloque lineal a dos orientaciones.

A1/4.1C Residencial de baja densidad.

24.1. SUBZONA A1/4.1A. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA.

La subzonificación correspondiente a manzana cerrada comprende los espacios identificados en los planos **0.1** y **0.2** con las signatures MR-14 y MR-15, y se regirá por la regulación propia de la zona A1, grado 4, subgrado 1, con las siguientes reglas complementarias:

a) CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La ordenación podrá ser objeto de flexibilización mediante Estudio de Detalle, adoptando particularidades en las esquinas o incorporando aperturas en 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.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

b) CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.

- Parcela mínima: La señalada por el Plan General para la zona A1/4.1.
- Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.
- Usos compatibles y complementarios: los establecidos por el Plan General para la zona A1, grado 4, subgrado 1.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Fondo edificable: el señalado en plano **0.2** para cada manzana. En planta baja tendrá un máximo de 24 metros para la MR-14 y 20 m para la MR-15; podrá alcanzar ese fondo en las medianerías, y siempre cumpliendo separaciones para luces a linderos vecinos a partir de dicha distancia. En plantas alzadas el fondo máximo será de 15 metros.
- Altura máxima: B+3 (13,50 m) y B+2 (10 m), señalada para cada frente en los planos de ordenación **0.2**; con un revolvimiento máximo de la mayor altura en el fondo máximo edificable. Dada la configuración de las manzanas se considerará el desarrollo de la fachada como una única fachada continua a efectos de fijar el origen para medición de alturas.
- Ocupación máxima: en plantas sótano, semisótano y baja, la establecida por el Plan General para la zona A1/4.1, en plantas alzadas la establecida en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano **0.2**.
- Edificabilidad: la establecida para uso de vivienda y para otros usos en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano **0.2**. Dicha edificabilidad podrá ajustarse con otras manzanas y entre parcelas de acuerdo a lo previsto en el art. 10.5 de las presentes normas.
- Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas normas y reflejado en el plano **0.2**. Dicho número podrá ajustarse con otras manzanas y entre parcelas de acuerdo a lo previsto en el art. 10.5 de las presentes normas.
- Calificación: Vivienda libre (MR-14) y VPA (G) precio General (MR-15).
- Porches en planta baja: se permiten en planta baja sin consumir edificabilidad con las determinaciones del Plan General.
- Chaflanes: dadas las peculiaridades de la ordenación de estas dos manzanas cerradas y la anchura establecida de calles peatonales y aceras, no será necesario el establecimiento de chaflanes.

24.2. SUBZONA A1/4.1B. RESIDENCIAL COLECTIVA EN ALTURA, MANZANA SEMICERRADA EN BLOQUE LINEAL A DOS ORIENTACIONES.

Subzonificación correspondiente a manzana semicerrada con bloque lineal a doble orientación en altura. Comprende los espacios identificados en los planos **0.1** y **0.2** con las signaturas MR-1, MR-2, MR-3, MR-4, MR-5A, MR-6A, MR-7A, MR-8A, MR-9, MR-10, MR-11, MR-12 y MR-13, y

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

se regirá por la regulación propia de la zona A1, grado 4, subgrado 1, con las siguientes reglas complementarias:

a) CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La ordenación podrá ser objeto de flexibilización mediante Estudio de Detalle, adoptando particularidades en las esquinas o incorporando aperturas en los frentes de alineación obligatoria 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 esos frentes abiertos mediante porches o marquesinas, los cuales no computarán a efectos de edificabilidad.

Cuando la manzana corresponda a un único propietario, se podrá desarrollar la misma directamente mediante un proyecto unitario para el conjunto de la manzana, siempre que se cumpla con la alineación obligatoria de la edificación en los frentes así señalados en el plano **0.2**, y se cumpla en el interior del conjunto con los parámetros señalados en el cuadro incorporado a estas normas y las condiciones señaladas por estas normas para esta zonificación.

b) CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.

- Parcela mínima: La señalada por el Plan General para la zona A1/4.1.
- Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.
- Usos compatibles y complementarios: los establecidos por el Plan General para la zona A1, grado 4, subgrado 1.
- Alineación viaria y rasantes: Serán obligatorias las alineaciones así señaladas en la documentación gráfica. En el resto de los frentes la edificación podrá plantearse alineada al perímetro de la manzana o retranqueada respecto a la misma, en edificio aislado o agrupados del tipo de ordenación abierta, siempre que se cumpla con la altura máxima señalada para la manzana, y se verifique que la distancias entre edificios en el interior de la misma o exteriores a ella, aunque medie viario público, será de dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto, con un mínimo de 5 m, salvo que se trate de edificaciones medianeras. Se permite la disposición escalonada de los volúmenes, de modo que en cada planta se cumpla la distancia señalada.
- Fondo edificable: el bloque tendrá una anchura máxima de 30 m.
- Altura máxima: la señalada para cada frente en los planos de ordenación **0.2**. Con las siguientes equivalencias, B+2 (10 m), B+3 (13,50 m) y B+4 (16,50 m).
- Ocupación máxima: en plantas sótano, semisótano y baja la establecida por el Plan General para la zona A1/4.1 salvo que sea inferior a la establecida por el Plan Parcial para las plantas alzadas en cuyo caso podrá alcanzar la de éstas; en plantas alzadas la establecida en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano **0.2**. Cuando se produzcan ajustes entre manzanas de esta zonificación de acuerdo a lo previsto en el artículo 10.5 de las presentes normas, se deberá ajustar igualmente la ocupación máxima en las parcelas finales tal que

se mantenga en el conjunto la máxima establecida en el presente Plan Parcial.

- Edificabilidad: la establecida para uso de vivienda y para otros usos en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano **0.2**. Dicha edificabilidad podrá ajustarse con otras manzanas y entre parcelas de acuerdo a lo previsto en el art. 10.5 de las presentes normas.
- Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas normas y reflejado en el plano **0.2**. Dicho número podrá ajustarse con otras manzanas y entre parcelas de acuerdo a lo previsto en el art. 10.5 de las presentes normas.
- Calificación: Vivienda libre (MR-1, MR-2, MR-5A, MR-6A, MR-7A, MR-8A, MR-10, MR-11, MR-12 y MR-13A), VPA(E) régimen especial (MR-4B) y VPA(G) precio general (MR-3, MR-4A, MR-9 y MR-13B).
- Porches en planta baja: se permiten en planta baja sin consumir edificabilidad con las determinaciones del Plan General para edificación en bloque abierto, art. 2.2.27.
- Chaflanes: dadas las peculiaridades de la ordenación de las manzanas semicerradas y la anchura establecida de calles y aceras, no será necesario el establecimiento de chaflanes.

24.3. SUBZONA A1/4.1C. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

Subzonificación correspondiente a aquellas parcelas en que está prevista la edificación de menor altura con una ordenación más libre, inicialmente destinadas para tipologías unifamiliares y similares. Comprende los espacios identificados en los planos **0.1** y **0.2** con las firmas MR-5B, MR-6B, MR-7B y MR-8B, y se regirá por la regulación propia de la zona A1, grado 4, subgrado 1, con las siguientes reglas complementarias:

c) CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Cuando la parcela definida en el Plan Parcial se adjudique a varios propietarios, la ordenación de la misma requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle previo que ordene todo el conjunto de la parcela considerada de acuerdo con las normas propias de la presente zonificación.

Cuando la manzana corresponda a un único propietario, se podrá desarrollar la misma directamente mediante un proyecto unitario para el conjunto de la manzana, siempre que se cumpla con la alineación obligatoria de la edificación en los frentes así señalados en el plano **0.2**, y se cumpla en el interior del conjunto con los parámetros señalados en el cuadro incorporado a estas normas y las condiciones señaladas por estas normas para esta zonificación.

d) CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.

- Parcela mínima: La señalada por el Plan General para la zona A1/4.1.
- Uso principal: Vivienda unifamiliar y colectiva en coexistencia.
- Usos compatibles y complementarios: los establecidos por el Plan General para la zona A1, grado 4, subgrado 1.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- Alineación viaria y rasantes: Se admite una composición libre siempre que se cumplan con los condicionantes de ocupación y luces rectas entre bloques. La edificación podrá plantearse alineada al perímetro de la manzana o retranqueada respecto a la misma, en edificio aislado o agrupados del tipo ordenación abierta, siempre que se cumpla con la altura máxima señalada para la manzana, y se verifique que la distancias entre edificios en el interior de la misma o exteriores a ella, aunque medie viario público, será de dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto con un mínimo de 3 m, salvo que se trate de edificaciones medianeras. Se permite la disposición escalonada de los volúmenes, de modo que en cada planta se cumpla la distancia señalada.
- Fondo edificable: las edificaciones tendrán un fondo máximo de 25,50 m en planta baja y 17 m en alzadas.
- Altura máxima: B+2 (10 m) señalada en los planos de ordenación **0.2**.
- Ocupación máxima: en plantas sótano, semisótano y baja la establecida por el Plan General para la zona A1/4.1, en plantas alzadas la establecida en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano **0.2**. En los casos previstos por el art. 10.5 de estas normas, de transferencias de aprovechamientos entre parcelas, se podrá ajustar la ocupación en esta zonificación hasta alcanzar el máximo del 75% en planta baja y 50% en alzadas previsto genéricamente para la zona A1/4.1 por el Plan General, reduciendo en idéntica cantidad la ocupación máxima prevista por el Plan Parcial en la parcela que cede el aprovechamiento.
- Edificabilidad: la establecida para uso de vivienda y para otros usos en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano **0.2**. Dicha edificabilidad podrá ajustarse con otras manzanas y entre parcelas de acuerdo a lo previsto en el art. 10.5 de las presentes normas.
- Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas normas y reflejado en el plano **0.2**. Dicho número podrá ajustarse con otras manzanas y entre parcelas de acuerdo a lo previsto en el art. 10.5 de las presentes normas.
- Calificación: Vivienda libre (MR-5B, MR-6B, MR-7B y MR-8B).
- Porches en planta baja: se permiten en planta baja sin consumir edificabilidad con las determinaciones del Plan General para edificación en bloque abierto, art. 2.2.27.
- Chaflanes: dadas las peculiaridades de la ordenación de las manzanas y la anchura establecida de calles y aceras, no será necesario el establecimiento de chaflanes.

24.4. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DE LA ZONA RESIDENCIAL.

En función del número de orden de cada manzana residencial o, en su caso, de las parcelas que la componen, reseñados en el plano **0.2**; se indican en el cuadro siguiente para cada una de ellas los

correspondientes datos de superficie y aprovechamientos referidos a la ordenación del presente Plan Parcial:

Cuadro NORMAS 1

Residencial colectiva - Aprovechamiento lucrativo

Manzana		Parcela	Superficie	Edificab. Residencial	Edificab. Otros Usos	Nº máx. viviendas	Nº máx. plantas	Ocupación alzadas	Destino
A1/4.1A	MR-14		4.659,93 m²	5.200 m²	-	52 VL	IV	2.250 m²	Privado
	MR-15		2.979,89 m²	4.800 m²	-	48 VPA (G)	IV	1.945 m²	Ayuntº
	Parcial A1/4.1A		7.639,82 m²	10.000 m²	0 m²	100 Vivs		4.195 m²	
SUBZONA A1/4.1B	MR-1		6.904,96 m²	9.000 m²	350 m²	90 VL	V	3.695 m²	Privado
	MR-2		6.882,06 m²	9.000 m²	350 m²	90 VL	V	3.695 m²	Privado
	MR-3		5.761,15 m²	8.400 m²	-	84 VPA (G)	IV	3.820 m²	Ayuntº
	MR-4	MR-4A	4.881,13 m²	7.971 m²	-	80 VPA (G)	IV	3.360 m²	Ayuntº
		MR-4B	3.157,65 m²	5.500 m²	-	55 VPA (E)	IV	1.700 m²	Ayuntº
		MR-5A	2.537,50 m²	4.420 m²	-	52 VL	IV	2.034 m²	Privado
		MR-6A	2.537,50 m²	4.420 m²	-	52 VL	IV	2.034 m²	Privado
		MR-7A	1.683,45 m²	2.890 m²	-	34 VL	IV	1.310 m²	Privado
		MR-8A	1.683,45 m²	2.890 m²	-	34 VL	IV	1.310 m²	Privado
	MR-9		5.001,88 m²	8.500 m²	-	85 VPA (G)	V	2.720 m²	Privado
	MR-10		1.800,00 m²	3.600 m²	350 m²	36 VL	V	1.040 m²	Privado
	MR-11		1.800,00 m²	3.600 m²	350 m²	36 VL	V	1.040 m²	Privado
	MR-12		4.921,04 m²	7.100 m²	-	71 VL	IV	3.560 m²	Privado
	MR-13	MR-13A	2.740,97 m²	3.600 m²	-	36 VL	IV	1.890 m²	Privado
		MR-13B	1.711,90 m²	2.829 m²	-	28 VPA (G)	III	1.215 m²	Privado
	Parcial A1/4.1B		54.004,64 m²	83.720 m²	1.400 m²	863 Vivs		34.423 m²	
A1/4.1C		MR-5B	11.059,80 m²	4.580 m²	-	38 VL	III	4.050 m²	Privado
		MR-6B	7.452,37 m²	3.180 m²	-	24 VL	III	2.520 m²	Privado
		MR-7B	7.398,24 m²	3.110 m²	-	26 VL	III	2.800 m²	Privado
		MR-8B	4.971,12 m²	2.310 m²	-	18 VL	III	2.000 m²	Privado
	Parcial A1/4.1C		30.881,53 m²	13.180 m²	-	106 Vivs		11.370 m²	
Privado		75.746,17 m²	80.229 m²	1.400 m²	802 Vivs		38.557 m²		
Ayuntº		16.779,82 m²	26.671 m²		267 VPA		11.431 m²		
TOTAL		92.925,99 m²	106.900 m²	1.400 m²	1.069 Vivs		49.988 m²		

La edificación de vivienda protegida a promover corresponderá a las categorías de régimen especial VPA(E) y precio general VPA(G), o a las equivalentes o análogas conforme a la legislación sectorial vigente en cada momento.

Art. 25. Zona de otros usos-terciario (MT).

1. La zona de otros usos lucrativos-terciario (MT), comprende la manzana única MT-1 situada en el vértice Sur-Este del sector, próxima al vial principal de acceso al barrio de Monzalbarba.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

2. La edificación en esta manzana responderá a la tipología A-2 de edificación en ordenación abierta con las siguientes reglas complementarias, y requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que se presente un proyecto básico de edificación que comprenda la manzana completa.
3. Las condiciones de aprovechamiento de la zona serán las siguientes:
 - Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
 - 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 artículo para las situaciones (c) y (d).
 - Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
 - Fondo edificable: libre.
 - Altura máxima: baja más dos plantas (12 m) señalada en los planos de ordenación **O.2**.
 - Ocupación máxima: en plantas sótano y semisótano el 100%, en planta baja el 75% y en alzadas la establecida en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano **O.2**.
 - Edificabilidad: la establecida para otros usos en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano **O.2**.
 - Tipología: Ordenación libre en edificación aislada, bloque lineal continuo o discontinuo cumpliendo condiciones de posición de la zona A-2.
4. Se indica en el cuadro siguiente para la totalidad de la manzana los correspondientes datos de superficie y aprovechamientos referidos a la ordenación del presente Plan Parcial:

Cuadro NORMAS 2

Otros usos/terciario - Aprovechamiento lucrativo

Manzana	Parcela	Superficie	Edificab. Residencial	Edificab. Otros Usos	Nº máx. viviendas	Nº máx. plantas	Ocupación alzadas	Destino
MT-1		4.042,62 m ²		2.032 m ²		III	2.425 m ²	Privado

Art. 26. Zona de servicios de infraestructuras privados (SI).

1. Comprende los terrenos de carácter privado, destinados a la instalación de infraestructuras, que se identifican en el plano **O.1**. y **O.2**. con la signatura **SI** seguida de un número de orden. Su superficie total es de 400 metros cuadrados distribuida en diez emplazamientos por las exigencias del servicio.
2. Las condiciones de edificabilidad de la zona serán las siguientes:
 - Parcela mínima: 40 metros cuadrados.
 - Usos: instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas (centros de transformación, depósitos, centralización de antenas etc.).

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- 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 **23** de estas normas.
- Tipología: las instalaciones serán preferentemente subterráneas, salvo que las características técnicas del servicio aconsejen lo contrario.

Art. 27. Espacios libres de dominio y uso público (EL).

1. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a zona verde, parques, plazas y jardines, paseos peatonales y áreas de juego, identificados en los planos de ordenación **0.1** y **0.2** con la signatura EL.
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 metros cuadrados/metro cuadrado cuando la parcela sea inferior a 2,5 hectáreas y 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado cuando la parcela sea superior a 2,5 hectáreas.
 - 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 metros cuadrados.

Art. 28. Sistema local de Equipamientos públicos (EQ, SI-PU).

1. Constituido por las parcelas así identificadas en los planos de ordenación **0.1** y **0.2** del Plan Parcial, señaladas por la signatura EQ seguida de un número de orden y caracterizadas por un código (EE, ED, ES) según el uso previsto en ellas, y la parcela de infraestructuras DI-PU. Corresponden a los suelos destinados por el Plan Parcial para atender a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.
2. Estas parcelas de equipamientos públicos deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres, pudiendo contemplarse también zonas deportivas exteriores y aparcamientos.
3. El Plan Parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local, regulándolos en forma pormenorizada de acuerdo a lo previsto para la zona A-2 por el Plan General .
 - a) EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (EE).
 - b) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED).

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- c) EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES).
- d) INFRAESTRUCTURA PÚBLICA (SI-PU).

28.1. EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS (EE).

1. Constituye la reserva de suelo público destinada a centros de educación infantil, primaria y secundaria del RUA. Se identifica en los planos **0.1** y **0.2** con la signatura EE.
2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:
 - Uso principal: los reseñados en el apartado anterior y los explicitados en el art. 2.7.13. del Plan General.
 - Usos compatibles y complementarios: investigación y accesorios del principal.
 - Edificabilidad: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
 - Retranqueos: 5 metros a cualquier lindero pudiendo reducirse mediante estudio de detalle.
 - Ocupación máxima: 75%.
 - Altura máxima: baja, más dos (12 m).
 - Estacionamientos una plaza cada 100 metros cuadrados.

28.2. EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS (ED).

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 **0.1** y **0.2** con la signatura ED.
2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:
 - Uso principal: los reseñados en el apartado anterior y los explicitados en el art. 2.7.13. del Plan General.
 - Usos compatibles: los de equipamiento cultural, asociativo y salas de reunión.
 - Edificabilidad: 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.
 - Retranqueos: mínimo 5 metros, pudiendo reducirse mediante estudio de detalle.
 - Ocupación máxima: 75%.
 - Altura máxima: baja, más una, salvo necesidad funcional.
 - Estacionamientos una plaza cada 100 metros cuadrados.

28.3. EQUIPAMIENTOS SOCIALES (ES).

1. Constituye la reserva de suelo público destinada a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos. Se identifica en los planos **0.1** y **0.2** con la signatura ES.
2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- Uso principal: los reseñados en el apartado anterior y los similares explicitados en el art. 2.7.13. del Plan General.
- Usos compatibles: los accesorios del principal.
- Edificabilidad: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
- Retranqueos: No se establecen.
- Ocupación máxima: 75%.
- Altura máxima: baja, más dos (12 m).
- Estacionamientos una plaza cada 100 metros cuadrados.

28.4. INFRAESTRUCTURA PÚBLICA (SI-PU).

1. Se corresponde con terrenos de carácter público destinados a albergar una instalación de infraestructura pública. Actualmente se corresponde con la estación de bombeo de la red de saneamiento del barrio de Monzalbarba. Se identifica en los planos **0.1** y **0.2** con la signatura SI-PU.
2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:
 - Parcela mínima: no se establece.
 - Uso principal: Servicios de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas (abastecimiento de agua y riego, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad), reseñados en el apartado anterior y los similares explicitados en el art. 2.7.14.2 del Plan General.
 - Usos compatibles: los accesorios del principal.
 - Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica dentro de la parcela.
 - Fondo edificable: no se establece.
 - Altura máxima: la requerida por la naturaleza de la instalación.
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Edificabilidad: será de aplicación el artículo **23** de estas normas.
 - Tipología: las instalaciones serán preferentemente subterráneas, salvo que las características técnicas del servicio aconsejen lo contrario. El espacio liberado por la edificación sobre la rasante deberá acondicionarse como espacio libre de uso público, debiendo integrarse como zona de esparcimiento del equipamiento colindante.

Queda prohibida su segregación y vallado respecto a la parcela de equipamientos, así como se deberá dotar a la superficie y edificación de la misma de la calidad arquitectónica que permita su integración dentro del sistema de espacios libres caso de que no se cierre con edificación la parcela de equipamientos EQ-4 en la fachada al vial V-1.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Art. 29. Características de la Red viaria (SGC, P y V).

1. Constituido por la reserva de suelos así identificados en los planos de ordenación **O.1** y **O.2** del Plan Parcial, señalados por la signatura SGC, P y V seguida de un número de orden o letra según el carácter y orientación en el Plan Parcial. Corresponden a los suelos destinados por el Plan Parcial a viarios, paseos peatonales, aceras y estacionamientos.
2. 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 deberán establecerse las mismas con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.
3. La red viaria contenida en el ámbito del presente Plan Parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, más concretamente, 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.
4. La definición exacta de calzadas y aceras se realizará en el proyecto de urbanización debiendo garantizarse el cumplimiento de las normativas de barreras arquitectónicas y prevención de incendios., justificándose de forma gráfica y escrita la accesibilidad, tanto de vehículos de emergencia como de personas con discapacidades.

Art. 30. 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 presente Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberán 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 50% 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 de, al menos, un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo. En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas al clima.
4. En todo caso se garantizará el acceso de maquinaria de mantenimiento a las zonas verdes privadas.
5. En las playas de estacionamiento al aire libre se plantará, al menos, un árbol de gran porte por cada cuatro plazas.

Art. 31. Disposición final.

En el desarrollo del presente Plan Parcial, así como en los ulteriores procesos urbanizador y edificatorio a los que éste haya de dar lugar, se habrán de respetar todas las ordenanzas municipales y las normas sectoriales de aplicación, tanto en materia de prevención de incendios, supresión de barreras arquitectónicas, protección contra ruidos y vibraciones, así como cualesquiera otras que sectorialmente puedan resultar de aplicación.

Zaragoza a Julio de 2.010

Los Redactores:


 José M. López Floria
 ARQUITECTO


 Germán Vicén Boncompain
 ARQUITECTO


 J.M. Caridad Moragón
 ARQUITECTO


 Juan J. Pelay Casadamón
 ARQUITECTO

Angel Aguirre Pardillos
 ABOGADO

José María Villar San Pedro
 Ingº. C.C.P.

Susana Villar San Pío
 Ingº. C.C.P.

Zaragoza
 AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
 de fecha **23 JUL. 2010**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA