

I.6.2.- CUADROS NUMERICOS.-

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo de
la Junta de Gobierno Local
de fecha 11 MAR 2005
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Folios 1 al 18

CUADRO PREVIO					
DATOS DE PLAN GENERAL Y CONVENIO					
Superficie Total m ²	Densidad viv/Ha.	Viviendas	Edificabilidad m ² /m ² 0,53	Edificación Parcial m ²	Edificación Total m ²
53.017	40	212	viviendas 0,45	23.858	28.099
			otros usos 0,08	4.241	

CUADRO 1				
PLAN PARCIAL: CESIONES Y SUELO PRIVADO (plano PP-PR.1)				
Tipo de espacio	ZONIFICACION	Superficie (m ²)	%	Suma Parcial
Espacios Públicos (Cesiones)	Red Viaria	13.099	24,711	29.359 m ² 55,380 %
	Zona Verde	10.814	20,397	
	Equipam. Escolar	3.283	6,192	
	Equipam. Social	2.163	4,080	
Espacios Privados	Zona Residencial	17.410	32,835	23.658 m ² 44,620 %
	Zona Comercial	3.747	7,068	
	Zona Deportiva	1.486	2,803	
	Servicios	1.015	1,914	
Totales Sector		53.017	100,000	

CUADRO 2						
PLAN PARCIAL: SUELO PRIVADO (planos PP-PR.1 y PP-PR-2) ZONIFICACION, APROVECHAMIENTOS Y USOS						
ZONIFICACION		Superficie (m ²)	Viviendas (nº)	Edificabilidad (m ² construidos)	Suma parcial por Zonificación	USOS (Ordenanzas)
Residencial MANZANAS	R1	2.240	28	3.151 (viv.) 0 (o.u.)	17.410 m ² 212 viv. 23.858 m ² /c 1.868 m ² /c	Art. 22
	R2	4.225	50	5.627 (viv.) 934 (o.u.)		
	R3	2.240	28	3.151 (viv.) 0 (o.u.)		
	R4	2.240	28	3.151 (viv.) 0 (o.u.)		
	R5	4.225	50	5.627 (viv.) 934 (o.u.)		
	R6	2.240	28	3.151 (viv.) 0 (o.u.)		
Comercial	ECC ₁	1.510	0	755 (o.u.)	3.747 m ² 1.873 m ² /c	Art. 23
	ECC ₂	2.237	0	1.118 (o.u.)		
Deportivo	ZD	1.486	0	297 (o.u.)	1.486 m ² 297 m ² /c	Art. 24
Servicios	SI1	505	0	50 (o.u.)	1.015 m ² 203 m ² /c.	Art. 25
	SI2	510	0	153 (o.u.)		
Totales:		23.658	212	23.858 (viv.) 4.241 (o.u.)	28.099 m ² /c	
Notas: Edificabilidad máxima en viviendas = 0,45 m ² /m ² s/ 53.017 m ² = 23.858 m ² (viv.) Edificabilidad en otros usos = 0,08 m ² /m ² s/ 53.017 m ² = 4.241 m ² (o.u.)						

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- Generalidades

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro del ámbito del Plan Parcial del Sector 64-1 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza, identificado en el Proyecto de Revisión de éste como Sector SUZ MZ/2.

Art. 2. Integración normativa.

2.1. 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.

2.2. 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 Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 3. Vigencia.

Aprobado el Plan Parcial con carácter definitivo y publicados el acuerdo al efecto y 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.

La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 4. Interpretación.

El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Parcial de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 1.1.6 de las Normas del Plan General.

CAPITULO II.- Terminología de Conceptos

Art. 5. Terminología de conceptos.

5.1. Sector. Unidad de planeamiento parcial sobre la que se actúa.

5.2. Zonificación. Cualidad de unos terrenos determinada por su uso principal, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible.

5.3. Uso dominante. El principal en cada una de las zonas en que se divide el sector.

5.4. Usos compatibles. Los autorizados en cada una de las zonas como alternativos o complementarios del uso principal.

5.5. Usos prohibidos. Aquellos cuya implantación no se permite en una zona determinada.

5.6. Alineación viaria. Línea límite exterior de las vías principales y de los espacios de comunicación secundarios de circulación rodada o peatonal, ya tengan carácter público o privado.

5.7. Lindero. Línea exterior de cada una de las parcelas y, en su caso, subparcelas resultantes del proyecto de reparcelación o de los proyectos de edificación.

5.8. Manzana. Ámbito delimitado en su totalidad por las alineaciones viarias y, en su caso, por las alineaciones viarias complementadas por algún otro lindero de espacio público.

5.9. Línea máxima de edificación. Es el límite exterior e interior que determina el espacio donde puede ubicarse la edificación en las zonas residenciales, o la línea definida por los retranqueos mínimos establecidos en las presentes Normas, en el caso de las demás zonificaciones.

5.10. Ocupación. Relación entre la superficie en planta de la edificación por encima de la rasante y la superficie de la parcela.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo

Art. 6. Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tienen la clasificación de Suelo Urbanizable. Tendrán la condición de Suelo Urbano cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Art. 7. Condición del suelo.

7.1. Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación PP-PR.1 como Viario Público, Espacios Libres de dominio y uso público o Zona Verde de Plan Parcial, Zona de Equipamiento Escolar y Zona de Equipamiento Social.

7.2. Suelo privado. Constituye el suelo susceptible de aprovechamiento privado el resto de los terrenos calificados en el plano de zonificación PP-PR.1 como Zona Residencial, Zona Comercial y de usos diversos, Zona Deportiva y Zona de Servicios de Infraestructuras.

Art. 8. Zonificación.

El suelo ordenado en el presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el **plano PP-PR.1 "Zonificación"**.

8.1. Residencial. Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas colectivas como uso dominante. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 22).

8.2. Comercial. Comprende los terrenos destinados a uso comercial, así como a uso productivo, oficinas, terciarios y recreativos. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 23).

8.3. Equipamiento Deportivo. Comprende los terrenos destinados a usos deportivos, recreativos y culturales de carácter privado. Su

regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 24).

8.4. Zona de Servicios de Infraestructuras Urbanas. Comprende los terrenos destinados a usos de los diferentes servicios urbanos que constituyen la infraestructura del Plan Parcial, así como otros servicios vinculados a la zonificación residencial, como son almacenes, vivienda de conserje, etc. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 25).

8.5. Verde pública. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones, ajardinamientos y áreas de juego y recreo de niños. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 26).

8.6. Equipamiento Escolar. Comprende los terrenos destinados a la implantación de centros docentes y culturales. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 27).

8.7. Equipamiento Social. Comprende los terrenos destinados a la implantación de equipamientos y servicios de naturaleza pública. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 28).

Art. 9. Sistema local viario.

Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de vehículos y peatones, cuya definición se recoge en el plano PP-PR.3a.

CAPITULO II.- Estudios de Detalle

Art. 10. Estudios de Detalle.

10.1. La edificación en el ámbito del presente Plan Parcial no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que se ajuste a la ordenación pormenorizada establecida en el plano PP-PR.2 y a las determinaciones que lo complementan (Cuadro 2).

10.2. La modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el plano PP-PR.2 exigirá el ámbito mínimo correspondiente a una manzana completa, según se define en el precitado plano, y la

justificación de su adecuada integración con la ordenación del resto de las manzanas.

10.3. La edificabilidad y la densidad asignada a cada una de las manzanas residenciales que integran el Plan Parcial podrán ser objeto de redistribución entre las mismas a través de la correspondiente modificación del Plan Parcial-

10.4. La modificación del Plan Parcial podrá también redistribuir la edificabilidad entre las zonas cívico comerciales, deportiva privada y de servicios de infraestructuras.

10.5. Las modificaciones de los Estudios de Detalle que se propongan deberán sujetarse a los objetivos y criterios del Plan Parcial recogidos en la Memoria, que constituyen elemento interpretativo del mismo, no pudiendo ser aprobadas, aun cumpliendo las presentes Normas, cuando la solución propuesta esté en contradicción con aquéllos.

CAPITULO III.- Parcelaciones

Art. 11. Zona residencial.

11.1. La configuración parcelaria de los terrenos calificados como zona residencial se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes.

11.2. La parcela mínima será de 400 m².

Art. 12. Zona comercial.

12.1. La configuración parcelaria de los terrenos calificados como zona comercial se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes.

12.2. La parcela mínima será de 500 m².

CAPITULO IV.- Proyecto de Urbanización.

Art. 13. Naturaleza y contenido.

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. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
2. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
3. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios.
4. Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Red telefónica.
7. Red de gas.

Art.14. Ambito.

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan Parcial por configurarse éste como una sola unidad de ejecución.

Art. 15. 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.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I. Condiciones Técnicas de las Obras en relación con la Red Viaria

Art. 16. Alineación viaria.

1. Los retranqueos de la edificación respecto de la alineación viaria en las manzanas residenciales deberán ajardinarse.
2. Los cerramientos de parcela de las demás zonificaciones se ajustarán a la alineación viaria.

Art. 17. Vuelos.

1. Se permiten los vuelos sobre las vías públicas conforme a lo establecido en las ordenanzas municipales.
2. Se permiten los vuelos sobre los espacios libres interiores de manzana siempre y cuando no se superen los fondos máximos establecidos.

Art. 18. Estacionamientos.

1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano PP-PR.3a vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

2. En la zona residencial los proyectos de edificación deberán prever la dotación de estacionamientos establecida en el artículo 2.4.6 de las Normas del Plan General

CAPITULO II. Condiciones Comunes a las distintas Zonas

Art. 19. Construcciones sobre la altura máxima.

Se permiten torreones de ascensor, núcleos de escalera de acceso a azoteas y maquinaria de instalaciones propia de los edificios.

Art. 20. Paramentos al descubierto y Cubiertas.

1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

2. No podrán utilizarse como materiales de cubierta la teja negra, la pizarra y materiales de color similares.

Art. 21. Superficie construida.

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

CAPITULO III. Normas Particulares de cada Zona

Art. 22. Zona residencial.

- Uso principal: Vivienda colectiva.
- Usos compatibles: los establecidos por las Normas del Plan General para las Zonas A-1, Grado 3.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Aparcamientos en parcela: según lo dispuesto en el artículo 2.4.6 de las Normas del Plan General.
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: baja más tres (13,50 metros) en las vías principales y baja más dos (10,50 metros) en las vías secundarias. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta siempre de conformidad con las limitaciones y formalidades que se regulan en los artículos 2.2.19 apartado 1.b) y 2.3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

b) Edificabilidad de las Manzanas:

RI:	3.151 m ² y 28 viviendas
R2:	6.561 m ² y 28 viviendas
R3:	3.151 m ² y 50 viviendas
R4:	3.151 m ² y 28 viviendas.
R5:	6.561 m ² y 50 viviendas
R6:	3.151 m ² y 28 viviendas.

Las manzanas R2 y R5 deberán destinar cada una de ellas, como mínimo, 934 m² edificables para usos distintos del de vivienda, los cuales se situarán preceptivamente en la planta baja de las fachadas a los viarios principales.

c) El retranqueo mínimo a los viales secundarios será de 4,50 metros y deberá estar ajardinado.

d) Área de movimiento de la edificación: la comprendida entre las líneas de edificación definidas en el plano PP-PR.2

e) Ocupación máxima: la permitida por el Área de Movimiento.

Art. 23. Zona Comercial.

- Uso principal: Comercio.

- Usos compatibles: Los usos productivos y los residenciales distintos del de vivienda, con las limitaciones establecidas por las Normas del Plan General para las Zonas A1, Grado 3.

- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.

- Aparcamientos en parcela: 1 cada 125 m² de edificabilidad.

- Condiciones de edificabilidad:

a) Altura máxima: baja más una y 7 metros. Se permite aprovechamiento bajo cubierta. Sobre la altura máxima podrá ubicarse la maquinaria e instalaciones propias del edificio.

b) Edificabilidad en ECC-1, 755 m²
Edificabilidad en ECC-2, 1.118 m²

c) Retranqueos: mínimo de 4,50 m a los viales secundarios.

d) Ocupación máxima: 50%.

Art. 24. Zona de Equipamiento Deportivo privado.

- Uso principal: Deportivo.

- Usos compatibles: Los de equipamiento, cultural, asociativo y salas de reunión con las limitaciones establecidas por las Normas del Plan General para las Zonas A1, Grado 3.

- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.

- Aparcamientos en parcela: no son obligatorios.

- Condiciones de edificabilidad:

a) Altura máxima: baja más una y 7 metros. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta siempre de conformidad con las limitaciones y formalidades que se regulan en los artículos 2.2.19 apartado 1.b) y 2.3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Sobre la altura máxima podrá ubicarse la maquinaria e instalaciones propias del edificio.

b) Edificabilidad en ZD, 297 m²

c) Retranqueos: mínimo de 4,50 m a los viales secundarios.

d) Ocupación máxima: 20%.

Art. 25. Zona de Servicios de Infraestructuras Urbanas.

- Uso principal: Instalación de elementos propios de las infraestructuras urbanas.

- Usos compatibles: Edificaciones o elementos al servicio del Conjunto Residencial del Sector o de alguna de sus Comunidades, incluyendo vivienda de conserje, almacén y uso deportivo privado.

- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.

- Aparcamientos en parcela: no son obligatorios.

- Condiciones de edificabilidad:

a) Altura máxima: planta baja más una y 7 metros. Se permite aprovechamiento bajo cubierta. Sobre la altura máxima podrá ubicarse la maquinaria e instalaciones propias del edificio.

b) Edificabilidad en SI-1, 50 m²
Edificabilidad en SI-2, 153 m²

- c) Retranqueos:
 - para instalaciones: libres
 - para edificación: mínimo 4,50 m a los viales secundarios.
- d) Ocupación máxima: la que permita la edificabilidad.

Art. 26. Zona Verde Pública.

- Uso principal: zona verde.
- Usos compatibles: los accesorios del principal.
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: una planta y 5 metros.
 - b) Edificabilidad: 0,07 m²/m².
 - c) Retranqueos: 4,50 metros a cualquier lindero.

Art. 27. Zona de Equipamiento Escolar.

- Uso principal: Docente y Cultural.
- Usos compatibles: Los accesorios del principal.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: planta baja más una y 7 metros.
 - b) Edificabilidad: 1 m²/m².
 - c) Retranqueos: 4,50 metros a cualquier lindero.
 - d) Ocupación máxima 60% de la parcela.

Art. 28. Zona de Equipamiento Social.

- Uso principal: Equipamientos y servicios de naturaleza pública.
- Usos compatibles: Los accesorios del principal.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.

- Condiciones de edificabilidad:

- a) Altura máxima: planta baja más una y 7 metros.
- b) Edificabilidad: 1 m²/m².
- c) Retranqueos: mínimo de 10,50 m a la zona de equipamiento escolar.
- d) Ocupación: 60% máximo excluidos retranqueos.