



DOCUMENTO TRES: NORMAS URBANÍSTICAS

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha - 1 OCT. 2010
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad
Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Artículo 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan Parcial y de sus ordenanzas

1. Estas ordenanzas son parte integrante del Plan Parcial del ámbito residencial «SG/1» del Suelo Urbanizable, delimitado por Convenio Urbanístico aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha de 27 de julio de 2006.

2. El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación de su ámbito, en el que, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el plan general del municipio, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

Artículo 1.2.- Integración e interpretación normativa.

1. Las presentes normas urbanísticas junto con las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en la parte en que sean de aplicación, constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, regulan el ámbito territorial del Plan Parcial del sector «SG/1», delimitado por Convenio.

2. Las normas urbanísticas de este Plan Parcial desarrollan las normas del Texto Refundido del Plan general y concretan las determinaciones de su título séptimo en el sector «SG/1», delimitado por Convenio, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de sus títulos primero, segundo, séptimo y octavo.

En consecuencia, las concretas regulaciones contenidas en este Instrumento de desarrollo para las tipologías zonales en él previstas prevalecerán sobre las condiciones de zona establecidas en el Texto Refundido del Plan General, siendo de aplicación subsidiaria, en todo aquello que no contradiga estas normas, el resto de Condiciones Generales de la Edificación y sus Usos (Título IV).

3. La aplicación e interpretación de estas normas se verificará en el marco general definido para todo el Estado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, a partir del cual se habrá de llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y con lo establecido en el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en todo aquello que entre dentro del régimen de transitoriedad previsto en la Disposición Transitoria segunda de la nueva Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, y, en lo que no, por la nueva legislación vigente; así como en las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.



Artículo 1.3. Vigencia del Plan Parcial

1. El presente plan parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus ordenanzas

2. La vigencia del plan parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudieran producirse.

Artículo 1.4.- Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

1. De conformidad con el criterio contenido en la norma 1.1.6 del Texto Refundido del Plan General de Zaragoza la interpretación de los documentos integrantes del Plan Parcial se hará 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 plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General de la ciudad.

2. En la interpretación de los documentos del Plan parcial, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.
- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), 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 aquélla 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.



CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Destino de los terrenos

1. El presente Plan Parcial ordena los terrenos comprendidos en su ámbito, que el plan general incluye en la categoría de Suelo Urbanizable (Sector «SG/1», delimitado por Convenio), con el nivel pormenorizado propio del suelo urbano consolidado.

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 hagan efectivos los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y de cesión gratuita al Ayuntamiento tanto de los terrenos destinados a las dotaciones locales como de aquellos sobre los que se sitúe el trece ochenta y nueve por ciento del aprovechamiento medio del sector.

En la futura definición de los derechos patrimonializables por cada uno de los propietarios que forman parte del ámbito deberá tenerse en cuenta la diversidad de situaciones jurídicas en los propietarios respecto a la cesión del aprovechamiento objetivo correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, distinguiéndose, entre aquellos que únicamente asumen el deber de cesión dimanante de la legislación urbanística aplicable, y, aquellos otros, que, por resultar otorgantes, subrogados o adheridos al Convenio Urbanístico aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza con fecha de 27 de julio de 2006, deban cumplimentar la misma hasta alcanzar el 13'89 % por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

Artículo 2.2. Calificación del suelo

1. El suelo ordenado por este Plan Parcial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

I. Sistemas generales adscritos al Sector:

I.1. Sistema general de comunicaciones:

Incluye aquellos suelos que conforman el viario de acceso desde la glorieta de la carretera de Huesca hasta el camino de los Molinos y la vía colectora de la Autovía de Huesca, incluidos los accesos hasta el suelo urbano del barrio de San Gregorio, que quedaron incorporados al área de convenio.

En la franja de terrenos paralela a la Autovía de Huesca se define una zona compatible con los usos propios y compatibles de las Vías Pecuarias, para lo cual, el Proyecto de Urbanización deberá adoptar el tratamiento que considere adecuado para tal fin.

En todo lo demás, se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general y su urbanización correrá a cargo de los propietarios del ámbito.



1714

I.2. Sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos:

Se compone por aquellos suelos con destino a Sistemas Generales ubicados en la parte oeste del Sector, junto al Camino de la Corbera Alta.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general, debiendo los propietarios del ámbito sufragar su urbanización.

II. Sistemas locales:

II.1. Sistema local viario (V):

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

II.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (ZV):

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

De acuerdo a la nombrada normativa, se grafía en planos una zona de espacio libre de demonio público que resulta compatible con su destino al uso deportivo, a los efectos de que pueda destinarse a complementar los equipamientos actualmente existentes ubicados en el sistema local contiguo identificado como ZV (PU) 83.02, con una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m².

II.3. Sistema local de equipamiento público:

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo Sexto de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del plan general. Comprende los siguientes subgrupos:

- a) Equipamiento docente (EQE).
- b) Equipamiento deportivo (EQD).
- c) Equipamiento social (EQS).

III.- Edificación residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

III.1.- Edificación Residencial de Baja Densidad (A)



1715

III.2.- Edificación Residencial en Bloque Abierto (B)

III.3.- Edificación Residencial en Bloque Semiabierto (C)

IV.- Edificación lucrativa no destinada a viviendas (T):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo cuarto de estas ordenanzas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

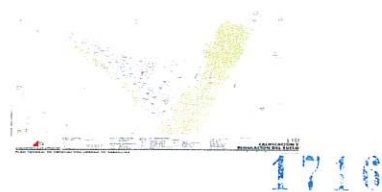
IV.1.- Edificabilidad lucrativa no destinada a viviendas (T.1/1 y T.1./2)

IV.2.- Edificabilidad destinada a mantenimiento, o, en su caso, sustitución de usos productivos o terciarios (T.2)

Coincide con la parcela donde se ubica actualmente la empresa CARAVANAS Y NAUTICA ORLY, S.L., definiéndose un régimen urbanístico que permita el mantenimiento de la actividad que se ejerce sobre la misma, así como, en su caso, la ampliación o cesación de la misma.

V.- Suelo correspondiente a la parcela privada con usos no lucrativos (U-centros de transformación)

Se trata de parcelas privadas cuyo destino es albergar centro transformación eléctrica subterráneos al servicio del ámbito, o, en su caso, cualesquiera otra infraestructura de servicios o suministros, que tenga análoga finalidad, con tratamiento superficial integrado en el espacio del cual forme parte, cuyo régimen urbanístico es el contenido en el capítulo Quinto de estas ordenanzas.



CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 3.1. Consideraciones Generales

1.- Sin perjuicio del destino de los suelos a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el presente Plan Parcial establece distintas zonificaciones de ordenación abierta en función de la concreta ordenación que se entienden más adecuada para cada manzana de edificación residencial.

Por ello, la ^{de} ordenación ~~cada una de ellas~~ se ajustará a las normas definidas en el correspondiente apartado de estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de que para las ordenanzas de la edificación en bloque (zonas B y C) será de aplicación subsidiaria las condiciones establecidas en la Sección Primera del Capítulo 4.2. de la Zona A-2 del Texto Refundido del Plan General, y, en todo aquello que no contradiga a lo aquí específicamente regulado, las de la Sección Segunda del nombrado capítulo; y, para la zonificación de edificación de baja densidad (Zona A), de la Zona A-3, grado 1, con idéntico criterio que el anterior.

2.- Dentro de cada una de estas zonas residenciales, se distinguen aquellas parcelas destinadas a albergar las viviendas sometidas a régimen de protección pública, utilizándose, de conformidad al Convenio Suscrito, las referencias de precio básico y la de precio máximo, que se corresponderán con aquellas categorías equivalentes en la normativa que en su momento esté vigente, con independencia de su denominación.

De acuerdo a dicho Convenio, las referencias contenidas al precio básico se entenderá, en su caso, referida a la categoría equivalente en la nueva normativa, con independencia de su denominación, mientras que la vivienda de protección aragonesa precio máximo se corresponderá a la vivienda protegida de régimen general o al régimen que equivalga en la normativa que en su momento esté vigente, que, durante la tramitación de este expediente urbanístico está constituida por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, y, el Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

3.- Por otra parte, el aprovechamiento objetivo asignado a cada manzana se halla homogeneizado en relación al uso característico «vivienda libre». A estos efectos, en la edificabilidad real se distingue exclusivamente entre m² construidos destinados al uso «vivienda libre» o «vivienda de protección pública», en cualesquiera de sus categorías, en función del destino global que se atribuye a cada manzana, no especificándose, por tanto, edificabilidad alguna con destino a uso comercial y/o terciario.

Esta voluntaria omisión responde al expreso deseo de este instrumento de que sea en el Proyecto de Edificación de cada manzana o parcela resultante donde se concrete la materialización del aprovechamiento entre el uso residencial asignado y los usos comerciales y/o terciarios, siempre que en aplicación de los coeficientes de homogeneización recogidos en el PGOU no se supere su aprovechamiento objetivo, lo que deberá ser objeto de comprobación municipal en el pertinente tramite de concesión de licencia.



4.- Las normas que a continuación se relacionan permiten, a los efectos de una mayor flexibilidad y adaptación del planeamiento a las concretas soluciones a adoptar en cada manzana, el eventual trasvase de aprovechamiento, edificabilidad y número de vivienda entre las mismas, siempre dentro de los límites señalados en estas ordenanzas.

Dichas alteraciones requerirán la aprobación previa o simultánea al trámite de otorgamiento de licencia de edificación de un Estudio de Detalle que cumpla las condiciones y contenidos dimanantes tanto del presente Plan Parcial como de la normativa urbanística que resultare de aplicación.

Si así acaeciera, a los efectos de guardar la necesaria coherencia entre los instrumentos urbanísticos y la publicidad noticia pura registral, estas modificaciones de edificabilidad y número de vivienda deberán ser objeto de traslado al Registro de la Propiedad, por cualesquiera forma que permita el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, o, demás legislación hipotecaria.

5.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las parcelaciones pertinentes contempladas en esta normativa podrá efectuarse directamente por el Proyecto de Reparcelación del ámbito, modificación del mismo, o, en su caso, por operación jurídica complementaria, sin necesidad, por tanto, de tramitación preceptiva de Estudio de Detalle, siempre que éste no fuese necesario para fijar o señalar condiciones formales unitarias para la manzana correspondiente, de acuerdo a su concreta ordenanza, o, por aplicación a lo dispuesto en el artículo 93.4 del Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

De igual forma, el instrumento de gestión del ámbito podrá establecer sobre las parcelas resultantes de uso lucrativo aquellas servidumbres públicas o privadas que tenga por conveniente para compatibilizar la ordenación aquí dispuesta con la distribución dominical de las mismas.



SECCIÓN PRIMERA

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD ("A.1" A "A.5")

Artículo 3.2.1. Condiciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificios de uso residencial de baja densidad.

Los tipos de edificación admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, y en hilera, así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura y espacios libres mancomunados.

2. Condiciones de parcelación:

1. Las manzanas pertenecientes a esta zonificación constituirán una parcela única e indivisible, con la única excepción de la manzana A.1 que podrá ser objeto de subdivisión, siempre y cuando las nuevas parcelas resultantes tengan:

- a) Al menos 3.500 metros cuadrados de superficie,
- b) Acceso directo desde vial público

2.- Previa o simultáneamente a la obtención de dicha licencia de parcelación por medio del cual se subdivida la nombrada manzana A1, deberá aprobarse un Estudio de Detalle en el que se contenga el reparto del aprovechamiento, edificabilidad y el número de viviendas asignadas en este Plan Parcial a dicha manzana, entre las nuevas parcelas resultantes con cumplimiento de las condiciones de parcelación antes expresadas.

Dicho Estudio de Detalle podrá tener como contenido, asimismo, lo dispuesto en el artículo 3.2.4 siguiente.

3.- Se permitirá la agrupación o agregación de la manzana A.5 y B.5 en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.1.2.3. a efectos de desarrollar sobre la misma un proyecto edificatorio unitario.



3.- Condiciones de posición.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.2.4.2 siguiente, cualesquiera manzana de esta zonificación se desarrollará mediante un Proyecto de Edificación unitario que comprenda la totalidad de la misma, el cual contendrá la posición precisa de los edificios, sin más límites que un retranqueo mínimo de 3 metros a cualesquiera lindero público, y, una separación mínima entre edificios no medianeros igual a las dos terceras partes ($0'67$) de la altura del más alto, sean interiores o exteriores a la parcela.

4. Condiciones de ocupación:

La envolvente de la proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas alzadas, incluida la baja, no superará el 50 por ciento de la superficie de la parcela.

En plantas bajo rasante se permite el 75 por ciento de ocupación de la parcela cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre.

5. Alturas:

El número de plantas será de tres (B+2) y la altura máxima de 10 metros.

6. Superficie edificable, ocupación y número de viviendas:

1. La superficie edificable máxima, el aprovechamiento objetivo y el número máximo de viviendas se atenderá en cada manzana a lo expresado en el siguiente cuadro:

MANZANA	SUPERFICIE	APROV. OBJETIVO (m ² t)	NÚMERO MÁX. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A.1	7.880,70	4.760,00	34	4.760,00
A.2	5.127,90	3.220,00	23	3.220,00
A.3	5.242,60	3.080,00	22	3.080,00
A.4	4.409,15	2.380,00	17	2.380,00
A.5	3.291,15	1.540,00	11	1.540,00



Artículo 3.2.2. Condiciones formales

1. Los Proyectos de Edificación deberán dar un tratamiento unitario a la totalidad de la manzana, permitiéndose la libre determinación de fases.

2. 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.

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.

3. Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir y balaustradas 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.

4. La composición de los cierres de las parcelas lucrativas se planteará en el correspondiente Proyecto de Obras. Se prohíben, en todo caso, cerramientos con coronación superior a 1,80 metros, o zócalos de hormigón de altura máxima a 0'45 metros, ambos medidos sobre rasante en el punto medio de cada lado.

No se admitirá, de igual forma que en estos cierres se dispongan cañizos, empalizadas, plásticos o cualesquiera otros elementos opacos, pudiendo sólo completarse el cerramiento con seto vegetal o enredaderas o vidrio.

5. El Proyecto de Edificación que se redacte deberá contemplar un tratamiento unitario para el cerramiento de las manzanas, así como, en el caso de preverse en éste, para los espacios destinados a zonas mancomunadas mediante la concreta definición de las especies vegetales y demás elementos de la urbanización interior.

6.- El acceso a los garajes de cada una de las manzanas podrá realizarse por cualquier punto de su perímetro que dé frente a viales rodados o de coexistencia.

Artículo 3.2.3. Condiciones de uso

1. Uso principal: vivienda de baja densidad, unifamiliar, pareada o en hilera, en las que no se exige sujeción a protección pública.

2. Usos complementarios: los que se detallan en el artículo 4.2.9 de las normas urbanísticas del plan general para la zona A-3, con las mismas limitaciones, pero con exclusión total del uso de industrias, talleres y almacenes, que se considerará a todos los efectos como uso no permitido.

Se considerará compatible la vivienda colectiva siempre que se mantenga el número máximo de viviendas establecido para la manzana por el plan parcial y que se respeten las mismas condiciones volumétricas establecidas con carácter general por estas ordenanzas.



Artículo 3.2.4. Estudios de Detalle

1.- Por medio de Estudio de Detalle podrá establecer variaciones del aprovechamiento, edificabilidad y el número de viviendas antes asignados a cada manzana en un 10 por ciento al alza o a la baja, mediante la redistribución de ésta, siempre entre manzanas de su misma zonificación, o, entre las manzanas A.5 y B.5, en el supuesto de que se produzca su agrupación o agregación.

En el caso del número de viviendas, este límite se establecerá redondeando a número entero por defecto.

2.- En el supuesto de que la manzana A.1 se parcelase, y, en consecuencia no se desarrollase por medio de un Proyecto de Edificación único, se exigirá con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia de edificación, la aprobación definitiva de un estudio de detalle referido a la manzana completa en el que se contendrá las siguientes determinaciones:

- a) En el caso que fuera necesario, condiciones de parcelación de la manzana.
- b) Condiciones tipológicas, de posición y volumen de la edificación, complementarias de las establecidas en el plan parcial para esta zona. En cada parcela, se determinará al menos el tipo de vivienda correspondiente (en hilera, pareada, trebolada o aislada), su posición con respecto a los linderos y la altura.
- c) Condiciones de armonización formal de la edificación, complementarias de las establecidas en el plan parcial, atendiendo especialmente al tipo de cubierta (inclinada o plana) y a los materiales.
- d) Condiciones detalladas de diseño de las verjas de separación de los jardines privados de todas las parcelas resultantes con el viario público, con cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2.2.5 de estas Ordenanzas.

Artículo 3.2.5. Cumplimiento de la normativa de incendios.

Se tendrá en cuenta en los proyectos de edificación y urbanización de las parcelas el cumplimiento de la normativa vigente de prevención de incendios.



SECCIÓN SEGUNDA

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO (MANZANAS "B.1" A "B.17")

Se regulan en esta Sección, las manzanas con diversas variantes de edificación en ordenación abierta, en las que se cohonesta el carácter libre propio de esta tipología, con el establecimiento de aquellas prescripciones que se entienden procedentes para dotar de una lectura uniforme a la zonificación dispuesta, pero sin vincular la concreta solución que se proponga en cada una de ellas por el correspondiente Proyecto Edificatorio.

Artículo 3.3.1. Limitaciones de aprovechamiento

1. Tipo de edificación:

Edificios en forma de bloque abierto destinado a vivienda colectiva, en los que se distinguen dos variantes tipológicas:

- a) Manzanas paralelas al eje viario 3 (B.1 a B.10).
- b) Manzanas laterales a los ejes viarios 5 a 6 (B.11 a B.17)

2. Condiciones de parcelación:

1. Cada una de las manzanas pertenecientes a la variante tipológica a) (manzanas B.1 a B.10) constituirán una parcela indivisible.

2.- Por el contrario, las manzanas de la variante tipológica b) (manzanas B.11 a B.17) del presente Plan Parcial sólo podrán ser divididas una única vez por iguales e idénticas partes superficiales y siempre que el lindero de separación entre las nuevas resultantes sea paralelo al eje viario 2 de este documento.

Es decir, la parcela mínima vendrá determinada para la concreta manzana por la mitad de la respectiva superficie de suelo definida por este instrumento de segundo grado, debiendo, en consecuencia, distribuirse con igual proporción los parámetros urbanísticos correspondientes, mediante la tramitación previa o simultánea a la licencia de parcelación del preceptivo Estudio de Detalle.

3.- En todo caso, se permite la agregación de las manzanas de esta zonificación a cualesquiera colindante, a efectos de desarrollar un Proyecto Edificatorio unitario, que dé coherencia al conjunto y permita la utilización común de los espacios libres resultantes de la agrupación que resulte.



Lo anterior, no conllevará cambio alguno en el régimen edificatorio aplicable a cada una de las manzanas originales definidas en este Plan Parcial, por lo que, a efectos de planeamiento, mantendrán las determinaciones resultantes de su zonificación, o, en su caso, variante tipológica, así como el aprovechamiento, edificabilidad y número de viviendas atribuidos en este apartado, sin perjuicio de las variaciones que en el mismo puedan efectuarse mediante aquellos instrumentos complementarios de planeamiento que tengan cobertura en estas Ordenanzas

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

1.- La determinación de las condiciones de posición y ocupación de los edificios en plantas sobre rasante resultará de lo dispuesto en el Plano O.03, en el cual se determina un área de movimiento de la edificación, que se complementa,

a) Mediante el establecimiento de alineaciones de fachadas obligatorias para las manzanas pertenecientes a la variante tipológica a), de tal modo que la fachada de la edificación de cada manzana atienda a las alineaciones obligatorias representadas en el citado plano, admitiéndose, no obstante, aquellos retranqueos frontales y laterales que en conjunto no excedan del 20 por ciento de la correspondiente alineación frontal o lateral del edificio.

b) Por medio de la imposición de un retranqueo mínimo de tres metros únicamente en planta baja, respecto a las alineaciones de vial fijadas por el Plan Parcial, para las manzanas que conforman la variante tipológica b).

2.- En todo lo demás, los edificios de cada una de las manzanas podrán situarse libremente dentro de la envolvente determinada por la respectiva área de movimiento, pudiendo configurar cuerpos edificatorios independientes, siempre y cuando la separación mínima entre edificios situados en la misma o distinta manzana o parcela resultante sea de dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto.

Dicha área constituye un límite máximo para la posición de cada una de las envolventes de los edificios, por lo que podrán efectuarse aquellos retranqueos, incluso disposiciones escalonadas en plantas alzadas, que cumplan las condiciones de separación fijadas en el párrafo anterior.

De forma específica para las parcelas B.6/1 y B.6/2, en ausencia de ordenación distinta contenida en Estudio de Detalle común o proyecto único para ambas parcelas, las edificaciones deberán adosarse obligatoriamente en el lindero que comparte, debiéndose tratar como fachada cualquier parte que quede vista.

3.- Del límite del área de movimiento solamente podrán sobresalir, de acuerdo con la regulación establecida en el artículo 2.2.33 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, los aleros y los vuelos sobre vía pública.

Los vuelos que se lleven a cabo sobre la propia manzana cumplirán las condiciones exigidas en el artículo 2.2.34 para la edificación abierta, y, por tanto, deberán estar dentro del Área de Movimiento.



En las manzanas pertenecientes a la variante tipológica b) donde se establece un retranqueo mínimo en planta baja, los vuelos de la edificación deberán tener lugar a partir de 3 metros de la rasante del punto medio de la fachada.

4.- Condiciones de ocupación

En la planta sótano, se permite el 100 por ciento cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre.

En plantas semisótanos, planta baja y plantas alzadas, la ocupación máxima resultará de modo indirecto de la respectiva área de movimiento y, en su caso, de las determinaciones complementarias contenidas en el apartado anterior, a resultas de lo cual, que el área contenida entre la alineación de vial y la zona de retranqueo mínimo de tres metros no podrá ser ocupada por encima de la rasante del terreno.

5.- Alturas

El número de plantas se define en el citado Plano O.03 (ordenación), pudiéndose alcanzar, en cada caso, las siguientes alturas máximas:

Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
B+3	14 metros
B+4	17 metros

6. Superficie edificable, ocupación y número de viviendas:

1.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 3.3.4, la superficie edificable máxima, el aprovechamiento objetivo y el número máximo de viviendas se atenderá en cada manzana a lo expresado en el siguiente cuadro:



	MANZANA	SUPERFICIE	APROV. OBJETIVO (m ² t)	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
Variante tipológica a)	B.1	2.614,00	2.422,15	23	2.422,15
	B.2	2.236,65	2.249,45	21	2.249,45
	B.3	2.106,95	2.121,62	20	2.121,62
	B.4	1.995,25	1.972,59	19	1.972,59
	B.5	1.324,00	2.199,09	21	2.199,09
	B.6/1	1.124,95	1.064,47	10	1.064,47
	B.6/2	1.349,40	1.277,40	12	1.277,40
	B.7	1.481,95	2.179,49	21	2.179,49
	B.8	1.415,20	2.056,14	20	2.056,14
	B.9	1.319,35	1.949,83	18	1.949,83
	B.10	3.127,50	4.199,63	40	4.199,63
Variante tipológica b)	B.11	4.290,35	6.020,95	108	12.041,90
	B.12	4.581,35	6.180,84	111	12.361,69
	B.13	3.667,00	3.986,37	38	3.986,37
	B.14	3.632,75	4.202,20	40	4.202,20
	B.15	2.402,05	2.373,82	23	2.373,82
	B.16	3.001,05	3.401,54	32	3.401,54
	B.17	3.506,65	3.972,28	38	3.972,28

2.- Adicionalmente, la concreta superficie de las áreas de movimiento que se disponen sobre las nombradas manzanas de este instrumento de planeamiento es la siguiente:



1726

	MANZANA	SUPERFICIE ÁREA MOVIMIENTO
Variante tipológica a)	B.1	1.290,10
	B.2	1.112,15
	B.3	1.062,00
	B.4	944,05
	B.5	953,40
	B.6/1	500,35
	B.6/2	746,55
	B.7	1.080,35
	B.8	1.028,70
	B.9	969,90
Variante tipológica b)	B.10	2.249,75
	B.11	3.161,90
	B.12	3.418,40
	B.13	2.486,65
	B.14	2.600,65
	B.15	1.648,40
	B.16	2.148,35
	B.17	2.499,00

Las superficie de estas áreas de movimiento constituyen un máximo que no puede variarse en modo alguno, permitiéndose, no obstante, en las condiciones reseñadas en el artículo 3.3.4.2, la variación y ubicación del área de movimiento en cualesquiera otro ámbito de la manzana, siempre que dicha modificación no exceda del 35 % de su respectiva superficie.



3.3.2. Condiciones de uso.

1. Uso principal: vivienda colectiva.

Las manzanas B.11 y B.12 se destinarán a viviendas sometidas a régimen de protección pública de precio máximo, entendiendo como tales las de régimen general o en su caso al régimen de protección que equivalga al precio máximo en la normativa que en su momento esté vigente, que, durante la tramitación de este expediente urbanístico está constituida por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida y el Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

El resto de manzanas de esta zonificación no se hallan sujetas a régimen alguno de protección pública.

2. Usos compatibles y complementarios: los permitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General para la zona A-2 del Suelo Urbano Consolidado.

3.3.3. Condiciones de Ordenación y Edificación.

1. La ejecución de actos de edificación requerirá la presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de un proyecto de obras, con la precisión y detalle mínimo documental exigible a los denominados «proyectos básicos», que contenga la definición de los elementos constructivos y espacios de la totalidad de la parcela sobre la que se solicite licencia, quedando permitida la libre determinación de fases.

2.- El acceso a los garajes de cada una de las parcelas podrá realizarse por cualquier punto del perímetro de las manzanas que den frente a viales rodados o de coexistencia.

Para ello, podrán excluirse del área de movimiento los elementos que, en el espacio libre privado, se hagan necesarios para acceder al aparcamiento o para albergar determinadas instalaciones así como marquesinas o piezas auxiliares.

3.- La composición de los cierres de las parcelas lucrativas se planteará en el correspondiente Proyecto de Obras. Se prohíben, en todo caso, cerramientos con coronación superior a 1,80 metros, o zócalos de hormigón de altura máxima a 0'45 metros, ambos medidos sobre rasante en el punto medio de cada lado.

3.3.4. Estudios de Detalle.

1. Por medio de la tramitación de un Estudio de Detalle, se podrá establecer variaciones en el aprovechamiento urbanístico, edificabilidad y el número de viviendas asignados a cada manzana por estas ordenanzas, en un 10 por ciento al alza o a la baja, mediante la redistribución de ésta entre bloque de su misma zonificación y destino (vivienda libre o vivienda sometida a protección pública, de igual categoría).



En el caso del número de viviendas, este límite se establecerá redondeando a número entero por defecto.

2. Estos estudios de detalle no podrán establecer valores de la edificabilidad en cada manzana ordenada inferiores al 90 por ciento del asignado en las ordenanzas del plan parcial.

3.- Las Áreas de Movimiento establecidas para las manzanas pertenecientes a la variante tipológica b), podrán modificarse:

A) Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que comprenda la manzana completa siempre y cuando las áreas de movimiento resultantes, conjunta y simultáneamente:

1.- Se dispongan sobre los linderos de las manzanas definidas en el presente Plan Parcial, con un fondo máximo de 24 metros desde la alineación de vial, y, no modifiquen en ningún caso los retranqueos mínimos en planta baja.

2.- No suponga un aumento de superficie, edificabilidad y número respecto de las correspondientes a la manzana.

3.- No modifique la ubicación de las concretas áreas de movimiento señaladas en el plano O.03 en más de un treinta y cinco por ciento de la superficie de dicha envolvente.

B) Directamente, mediante la tramitación de un único proyecto básico de edificación con el ámbito de una manzana completa, con las limitaciones antes expuestas.

Artículo 3.3.5. Cumplimiento de la normativa de incendios.

Se tendrá en cuenta en los proyectos de edificación y urbanización de las parcelas el cumplimiento de la normativa vigente de prevención de incendios.



SECCIÓN TERCERA

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE SEMIABIERTO (C)

Artículo 3.4.1.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificaciones destinadas a vivienda colectiva a situar sobre parcelas que contienen áreas de movimiento semiabiertas, con altura de B+5, según se refleja en los planos de ordenación.

2. Condiciones de parcelación

1.- En las segregaciones o parcelaciones que se lleven a cabo sobre manzanas pertenecientes a esta zonificación, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las parcelas resultantes deberán tener al menos 500 m² de superficie, salvo que sean adquiridas por los propietarios de parcelas colindantes con el fin de agruparlas simultáneamente.

b) No podrán suponer una alteración del destino urbanístico que el Plan Parcial atribuye a cada manzana, ni originar un aprovechamiento objetivo de las nuevas parcelas resultantes superior al correspondiente a la matriz.

2.- Previa o simultáneamente a la obtención de dicha licencia de parcelación, deberá aprobarse un Estudio de Detalle en el que se contenga el reparto del aprovechamiento, edificabilidad y el número de viviendas asignadas por este Plan Parcial a la correspondiente manzana, entre las nuevas parcelas resultantes con cumplimiento de las condiciones de parcelación antes expresadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.4.4 siguiente,

Dicho Estudio de Detalle deberá tener como contenido, además, la adopción de cualesquiera condiciones de posición, volumen y armonización formal, complementarias de las establecidas para esta zona, que resulten necesarios para garantizar una solución unitaria y ordenada de las distintas edificaciones de la manzana.

3. Condiciones de posición.

1.- La edificación, en planta baja y alzadas, se inscribirá dentro del área de movimiento que aparece grafiada en el plano de ordenación O.03. Ninguno de los límites del área de movimiento debe entenderse como alineación obligatoria de la edificación, si bien, cuando proceda, quedará vinculado en planta baja por los retranqueos mínimos de 3 metros en planta baja a los linderos señalados en el plano O.03.



Dentro de dicha área de movimiento, los Proyectos de Edificación deberán favorecer la disposición del mayor volumen edificatorio en las alineaciones a vial oeste y/o este de las manzanas, prevaleciendo la disposición de fachadas de edificio a éstas frente a las orientaciones norte-sur, en las cuales, cuando ello resulte posible, se dispondrá soluciones de menor intensidad volumétrica o alturas.

En todo lo demás, los edificios de cada una de las parcelas podrán situarse libremente dentro de la envolvente determinada por la respectivas área de movimiento, pudiendo configurar cuerpos edificatorios independientes y/o aislados, siempre y cuando la separación mínima entre edificios situados en la misma o distinta parcela sea de dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto, y se cumplan las normas de retranqueos a linderos con otras parcelas contenidas en los artículo 4.2.2.3 o, en su caso, 4.2.2.6 del Plan General.

2.- Del límite del área de movimiento solamente podrán sobresalir, de acuerdo con la regulación establecida en el artículo 2.2.33 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, los aleros y los vuelos sobre vía pública.

3.- Los vuelos que se lleven a cabo sobre la propia parcela cumplirán las condiciones exigidas en el artículo 2.2.34 para la edificación abierta, y, por tanto, deberán estar dentro del Área de Movimiento

En aquellos linderos que se disponga el nombrado retranqueo mínimo en planta baja, los vuelos de la edificación deberán tener lugar a partir de 3 metros de la rasante del punto medio de la fachada.

4.- Condiciones de ocupación en planta:

En la planta sótano, se permite el 100 por ciento cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

En plantas semisótano, planta baja y plantas alzadas, se permite el 50 por ciento, debiendo incluirse en esta envolvente máxima la proyección de todas las plantas que sobresalen de la rasante.

5. Alturas y plantas:

El número de plantas de plantas y la altura máxima de las manzanas contenidas en esta zonificación será de (B+5) y 21,50 metros.



6. Superficies edificables y número de viviendas:

1. El aprovechamiento, superficie edificable máxima, y el número máximo de viviendas se atenderá a los siguientes parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE	APROV. OBJETIVO (m ² t)	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
C.1.	2.785,75	1.905,19	57	6.350,63
C.2	2.636,70	5.130,48	48	5.130,48
C.3	2.638,80	5.106,84	48	5.106,84
C.4	2.638,80	4.366,44	78	8.732,88
C.5/1	1.343,64	1.990,84	36	3.981,68
C.5/2	970,41	1.437,84	26	2.875,67

3.4.2. Condiciones de uso.

1. Uso principal: vivienda colectiva.

La manzana C.1 se destinará a viviendas sometidas a régimen de protección pública de precio básico, y las denominadas C.4, C.5/1 y C.5/2, a precio máximo.

En ambos supuestos, las referencias contenidas al precio básico se entenderá, en su caso, referida a la categoría equivalente en la nueva normativa, con independencia de su denominación, mientras que la vivienda de protección aragonesa precio máximo se corresponderá a la vivienda protegida de régimen general o al régimen que equivalga en la normativa que en su momento esté vigente, que, durante la tramitación de este expediente urbanístico está constituida por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, y, el Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

2. Usos compatibles y complementarios: los permitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General para la zona A-2 del Suelo Urbano Consolidado.



3.4.3. Condiciones de Ordenación y Edificación.

1. La ejecución de actos de edificación requerirá la presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de un proyecto de obras, con la precisión y detalle mínimo documental exigible a los denominados «proyectos básicos», que contenga la definición de los elementos constructivos y espacios de la totalidad de la parcela sobre la que se solicite licencia, quedando permitida la libre determinación de fases.

2.- El acceso a los garajes de cada una de las parcelas podrá realizarse por cualquier punto del perímetro de las manzanas, que sean colindantes con espacio públicos.

Para ello, podrán excluirse del área de movimiento los elementos que, en el espacio libre privado, se hagan necesarios para acceder al aparcamiento o para albergar determinadas instalaciones así como marquesinas o piezas auxiliares.

3.- La composición de los cierres de las parcelas lucrativas se planteará en el correspondiente Proyecto de Obras. Se prohíben, en todo caso, cerramientos con coronación superior a 1,80 metros, o zócalos de hormigón de altura máxima a 0'45 metros, ambos medidos sobre rasante en el punto medio de cada lado.

3.4.4. Estudio de Detalle

Por medio de Estudio de Detalle podrá establecer variaciones del aprovechamiento, edificabilidad y el número de viviendas asignados a cada manzana por estas ordenanzas en un 10 por ciento al alza o a la baja, mediante la redistribución de ésta, siempre entre manzanas de su misma zonificación y destino (vivienda libre o vivienda sometida a protección pública, de igual categoría).

En el caso del número de viviendas, este límite se establecerá redondeando a número entero por defecto.

Artículo 3.4.5. Cumplimiento de la normativa de incendios.

Se tendrá en cuenta en los proyectos de edificación y urbanización de las parcelas el cumplimiento de la normativa vigente de prevención de incendios.



CAPÍTULO CUARTO

EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO DESTINADA A VIVIENDA (T)

Artículo 4.1.- Consideraciones Generales

1.- En este capítulo se regulan las condiciones del uso terciario. Se distingue, a estos efectos, por una parte, la situación de hecho conformada por la manzana donde CARAVANAS Y NAUTICAS ORLY desempeña su actividad, a los efectos de su adjudicación a su actual propietario, convenientemente regularizada a la ordenación aquí resultante, de aquella con vocación de la implantación de nuevos usos no residenciales.

2.- Las manzanas T-1/1 y T-1/2 permiten cualquier uso terciarios y residencial sin viviendas, por lo que, en todo aquello que no esté previsto en el presente capítulo, se remitirá a la zona A2, grado 4 (edificación en ordenación en ordenación abierta que excluye el uso de vivienda), mientras que la manzana T-2, admitirá, además y mientras se mantenga el uso productivo mixto actualmente existente en la misma, cualesquiera de los grupos contemplados en el artículo 5.4.3. del TRPGOU de Zaragoza (salvo nuevo uso de industria tradicional de fabricación o de servicios), siéndole, consecuentemente, en todo lo aquí expresamente no contemplado, el régimen previsto por el nombrado instrumento de planeamiento general para las Zonas H, grado 2, del Suelo Urbano Consolidado.

3.- Se hace constar que en principio, el aprovechamiento que se le atribuye a las manzanas con edificabilidad lucrativa no destinada a vivienda está prevista que se destine a uso de oficinas, terciarios o, en el caso de la manzana T-2, cualesquiera del grupo 4 que no tenga la condición de gran superficie comercial, por lo que en el supuesto de que se procediese a su implantación, entendiéndose como superficie comercial, o, recintos comerciales asimilables a los mismos, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 172/2005, de 6 de Septiembre, del Gobierno de Aragón, y artículo 2.6.8. del Texto Refundido del Plan General, aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2.000 metros cuadrados, deberá actuarse conforme a la normativa sectorial y urbanística aplicable.

Artículo 4.2.- Limitaciones Generales de Ocupación, Posición y Parcelación.

1.- Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100 por ciento.

2.- Posición:

Se aplicaran las normas generales contenidas en el artículo 4.2.2 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, salvo en lo establecido en sus apartados 3, 4 y 5 con respecto a las distancias entre edificios, aplicándose en su lugar las siguientes normas:



- a) En el linde oeste, el retranqueo mínimo del volumen capaz vendrá determinado por la línea límite de la edificación definida en Planos
- b) En el linde este, la línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial público.
- c) La separación mínima entre los edificios situados en otras parcelas, medida siempre en línea recta, será al menos, la siguiente:

- Cuando en la otra parcela se admita el uso de equipamiento público, dos terceras partes (0'67) de la altura del edificio terciario.
- Cuando en la otra parcela sea de aplicación la zonificación de usos terciarios dispuesta en este Capítulo, dos quintas partes (0'4) de la altura del edificio más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2.

Para aplicar estas condiciones, los edificios exteriores a la parcela en la que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento. Mismo criterio se aplicará con las condiciones de posición de la edificación en la que deberá tenerse en cuenta la ubicación más desfavorable, salvo que en Estudio de Detalle se establezca otra cosa, con la plena conformidad de los propietarios incluidos en su ámbito.

- d) La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos quintas partes (0'4) de la altura del más alto.

Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2. El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

3.- Condiciones de parcelación

En las segregaciones o parcelaciones que se lleven a cabo sobre esta zonificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las parcelas resultantes deberán tener al menos 2.000 m² de superficie, y un frente a viario público de 30 metros para las manzanas T-1/1 y T-1/2 y de 25 metros para la T-2, salvo que sean adquiridas por los propietarios de parcelas colindantes con el fin de agruparlas simultáneamente.
- b) Su parcelación exigirá la tramitación, previa o simultánea a la licencia de parcelación, de Estudio de Detalle del mismo ámbito, donde se defina las condiciones de altura máxima, posición y volumen de las edificaciones susceptibles de establecerse en cada una de las parcelas resultantes, con cumplimiento de las condiciones de separación establecidas para esta zonificación.

De igual modo, dicho Estudio de Detalle deberá definir las nuevas parcelas guardando la proporcionalidad tanto del aprovechamiento urbanístico como de su respectiva línea de fachada al vial, en relación a la superficie respectiva de cada una de ellas.



SECCIÓN PRIMERA

MANZANAS DESTINADAS A EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO DESTINADA A VIVIENDA

La normativa contenida en este apartado se aplica a las manzanas T.1/1 y T.2/2 del Plano O.01 de la documentación gráfica.

Artículo 4.3. Limitaciones Particulares de aprovechamiento.

1.- Tipo de Edificación.

Edificación exenta destinada exclusivamente a uso terciario, en cualesquiera de sus modalidades, con exclusión del uso de vivienda.

2. Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento objetivo y superficie edificable máxima de las manzanas de esta zonificación será el siguiente:

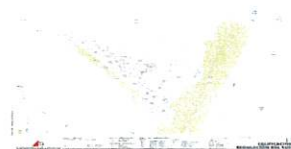
	SUPERFICIE	APROV. OBJETIVO (m ² t)	SUPERF. EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
T.1/1	6.652,94	6.724,66	6.724,66
T.1/2	3.129,82	3.163,56	3.163,56

3.- Altura Máxima:

B+7, siempre que se satisfaga la normativa de posición contenida en el artículo 4.2 anterior.

4. Condiciones de Usos.

Se permiten todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6 (bis) de las normas del Plan General en la zona A-2.



SECCION SEGUNDA

MANZANA DESTINADA A MANTENIMIENTO, O, EN SU CASO, SUSTITUCIÓN DE USOS PRODUCTIVOS MIXTOS

La normativa contenida en este apartado se aplica a la manzana T.2.del Plano O.01 de la documentación gráfica.

Artículo 4.4. Limitaciones Particulares de aprovechamiento.

1.- Tipo de Edificación.

Edificación exenta destinada exclusivamente a uso terciario, en cualesquiera de sus modalidades, con exclusión del uso de vivienda, o productivos mixtos.

2.- Condiciones de aprovechamiento.

La edificabilidad real y el aprovechamiento objetivo máximo de la manzana con destino a terciario:

	SUPERFICIE (m ² s)	APROV. OBJETIVO (m ² t)	SUPERF. EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
T.2	6.115,50	2.926,44	2.926,44

Lo anterior en ningún caso afectará a la edificación patrimonializada o actividad que actualmente existe y se viene desarrollando sobre esta manzana, por lo que, en modo alguno, podrán ser considerada fuera de ordenación.

4.- Altura Máxima:

B+4, con un máximo de 16'50 metros.

5.- Condiciones de Uso.

Se permiten todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6 (bis) de las normas del Plan General en la zona A-2.



Asimismo, mientras se mantenga el uso productivo mixto actualmente existente en la misma ((cuya permanencia se permite excepcionalmente hasta su cesación o sustitución), se permite, además, la implantación de los grupos contemplados en el artículo 5.4.3 del TRPGOU (salvo nuevo uso de industria tradicional de fabricación o de servicios), siéndole aplicable, consecuentemente, en todo lo aquí expresamente no contemplado, el régimen previsto por el nombrado instrumento de planeamiento general para las Zonas H, grado 2, del Suelo Urbano Consolidado, sin que, en su caso, se permita la aplicación de los coeficientes de homogenización ahí previstos o sea necesario la tramitación de plan especial ahí exigido para la implantación de usos correspondiente a los grupos 3 y 4.



CAPÍTULO QUINTO

SUELO CORRESPONDIENTE A LA PARCELA PRIVADA CON USOS NO LUCRATIVOS (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)

Artículo 5.1.- Condiciones especiales de las parcelas con destino a CT's

Se han dispuesto estas parcelas previendo la colocación de Centros de Transformación Eléctrica (denominadas como U.1. a U.7.), o en su caso, cualesquiera infraestructura de servicios o suministros que, integrados en la zona de espacio libre, dé servicio a los edificios del Sector.

Por tanto, están sujetas a la condición de poder edificarse en el subsuelo, con una ocupación del 100 %, y uso exclusivo para CT, dejando libre la superficie de la parcela. Su tratamiento superficial será definido en el Proyecto de Urbanización, en donde se incluirán las obras necesarias para su ubicación bajo rasante.



CAPÍTULO SEXTO

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 6.1.- Categoría de equipamientos públicos.

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

a) Equipamiento docente (E): reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria.

b) Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.

c) Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.

2.- Cada uno de ellos se regirá por las Condiciones Generales contenidas para cada uno de ellos en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 6.2.- Condiciones generales de edificabilidad.

1. A efectos de lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del plan general, a superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público será la siguiente:

a Equipamiento docente E: 1'00 m²/m².

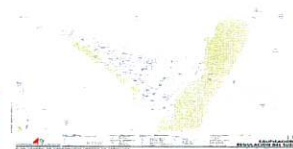
b) Equipamiento social: 1'50 m²/m².

d) Equipamiento deportivo D4-6: 1'50 m²/m².

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios de equipamiento:

a) Equipamiento docente: B+3.

b) Equipamiento social: B+2.



CAPÍTULO SÉPTIMO

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 7.1. Ejecución de la urbanización

1. El presente plan parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderá todo su ámbito, incluido los Sistemas Generales adscritos a efectos de urbanización, junto a aquellas determinaciones que resulten necesarias para resolver el enlace del Sector con los servicios generales de la ciudad. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

2. En ningún caso los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

3.- La ejecución simultánea de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución y las de edificación requerirá que concurren los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 7.2. Condiciones generales del proyecto de urbanización

1.- El Proyecto de Urbanización se redactará teniendo en cuenta los criterios de diseño resultantes de los distintos Informes emitidos por los servicios municipales durante la aprobación del presente Plan Parcial, sin perjuicio de aquellos otros que pudieran dictarse en su propia tramitación.

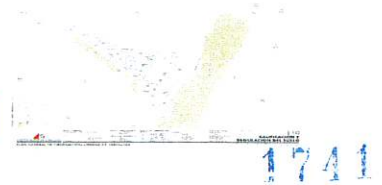
2. Con carácter general,

a) todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

b) Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, dentro del sector deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad..

c) Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, de espacios libres o de zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

d) Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberá satisfacer las condiciones expresadas en el Documento de Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI), contenidas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.



e) El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que pudieran complementarlo deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

f) El Proyecto de Urbanización deberá incluir el coste equivalente a un apoyo de conversión aéreo terrestre y 100 metros de soterramiento de cable necesario para la eliminación de la línea aérea de 10 kV que pasa por el vértice norte del sector.

También se incluirá en el proyecto las actuaciones necesarias que disminuyan el riesgo para las personas derivado de la presencia en zona verde de la torre de sustentación del tendido eléctrico de 10 kV, bien a través de su vallado o de la solución que se proyecte como más adecuada en función del uso previsto para esos terrenos.

7.- Los servicios e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la urbanización del Sector que afecten a la zona de influencia de la A-23 requerirán la obtención de la pertinente autorización del Ministerio de Fomento.

8.- No se podrá verter aguas pluviales ni de otro origen a los sistemas de drenaje de la A-23.

9.- En todo caso, se señala que los trazados, las condiciones de posición, características, y dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el presente plan parcial tienen carácter orientativo, por lo que deberán definirse con carácter definitivo en los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen, de acuerdo a los distintos informes emitidos por los órganos municipales, tanto durante la tramitación de este instrumento de planeamiento, como en su propia sustanciación, justificando adecuadamente las soluciones adoptadas.

Artículo 7.3 Características de la red viaria

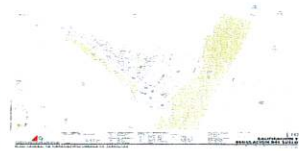
1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

3. En los pasos de peatones se rebajarán los bordillos y se colocarán los pavimentos especiales de acuerdo con lo contemplado por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

Los elementos de mobiliario urbano y alumbrado que se sitúen sobre las aceras lo harán de tal modo que respeten los pasos mínimos indicados en la normativa de supresión de barreras, empleándose soluciones especiales cuando se trate de aceras estrechas.

4. En el proyecto de urbanización se contemplará la realización de alcorques para la plantación de arbolado en la vía pública. Cuando la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.



1742

En las calles para tráfico mixto, los alcorques se situarán en la banda destinada al estacionamiento de vehículos, entremezclados con las plazas a razón, al menos, de un alcorque por cada dos plazas si éstas se disponen en cordón, y de un alcorque cada tres plazas si se disponen en batería. En las calles peatonales, los alcorques se situarán de manera que dejen a un lado una banda libre para el eventual paso de camiones de extinción de incendios de anchura no inferior a 5 metros.

5. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

Artículo 7.4 Características de los espacios libres y zonas verdes

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. El proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos, del cincuenta por ciento de la superficie total del sistema local de zonas verdes y espacios libres.

3. El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sáhara Grass o similar).

4. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

5. En la ordenación de las zonas verdes se dispondrá la continuidad de las contenidas en el ámbito del plan parcial y las exteriores inmediatas a él, en concreto, con el Sistema General existente (SGUZ 83.04), de modo que se consiga la continuidad entre las dotaciones locales de este Plan y dicho espacio.

En la franja de terrenos paralela a la Autovía de Huesca definida como zona compatible con los usos propios y compatibles de las Vías Pecuarias, el Proyecto de Urbanización deberá adoptar el tratamiento que considere adecuado para tal fin.

Artículo 7.5 Condiciones acústicas.

El Proyecto de Urbanización deberá adoptar aquellas medidas correctoras que permitan atenuar los niveles sonoros existentes en la zona adyacente a la Autovía A-23. En todo caso, los edificios de uso terciario y equipamientos que se construyan en ella, deberán tener un aislamiento mínimo de 41dB para asegurar el cumplimiento de la Ordenanza Municipal para la Protección contra Ruidos y Vibraciones en el Término Municipal de Zaragoza.

En concreto, deberá incluir los criterios señalados en el Informe emitido por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, en el de la Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad de 18 de Junio de 2010, respecto a la protección frente al ruido, así como en la comparecencia efectuada por los promotores del Plan Parcial con fecha de 21 de mayo de 2010.

Conforme a éstos, en el Proyecto de Urbanización se preverán un conjunto de dunas verdes integradas en el diseño del parque, elevadas sobre la rasante del terreno natural. Se ajustarán sus dimensiones y posición con el objeto de conseguir la eficiencia necesaria como medidas de corrección acústica, de modo que tengan las mismas condiciones de altura y densidad y masa para que se cumplan las condiciones del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Artículo 7.6 Condiciones del alumbrado

Las obras e instalaciones que se proyecten deberán cumplimentar la normativa actual en vigor para éste tipo de instalaciones (Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión según Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto, y demás normativa nacional e internacional que le sea de aplicación).

El alumbrado público de los viarios de circulación se proyectarán con altura e interdistancias adecuadas para obtener los resultados luminotécnicos deseados.

Todas las luminarias proyectadas deberán llevar bloque óptico con la fotometría adecuada con un índice de protección mínimo del mismo IP65 para las luminarias para viales de circulación rodada e IP55 para las zonas verdes o andadores peatonales y diseñadas de tal forma que la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal para evitar la polución luminosa.

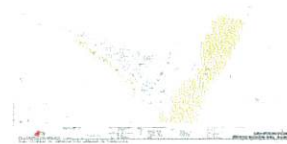
En las zonas verdes deberá incluirse el correspondiente alumbrado, mediante columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado de 4 m de altura.

Las características de los soportes metálicos cumplimentarán las especificaciones del Pliego de Condiciones de Alumbrado Público Municipal.

En las aceras donde se proyecten arcos para la plantación de árboles así como en las zonas verdes, la distancia del arbolado con los soportes de alumbrado será como mínimo de 5 m.

Las paredes de las arquetas de derivación, paso o cruce de calzada serán construidas con hormigón HM-30 o compuestas por piezas de polipropileno con cargas, ensambladas entre sí.

24 SET. 2010



1745

En las canalizaciones tanto sea en acera, tierra o de cruce de calzada los tubos a instalar serán de PVC-U tipo de presión PN-6 de 110 mm de diámetro y 2,7 mm de espesor, según la norma UNE-EN-1452, o también de doble pared corrugado por el exterior y liso por el interior, del mismo diámetro, y según norma UNE-EN-50086-2-4-N, cubriendo los mismos con hormigón HM-12,5.

El centro de mando a instalar tendrá un compartimento aparte para la compañía suministradora.

La instalación de alumbrado público deberá disponer de los dispositivos adecuados más idóneos para poder efectuar una reducción del flujo luminoso emitido por las lámparas (reactancias de dos niveles de potencia, estabilizadores reguladores en cabecera de línea, etc.), manteniendo en todo momento las prestaciones luminotécnicas de calidad previstas.

Los niveles luminotécnicos requeridos serán de 30 lux para las vías con circulación rodada y de 20 lux para las zonas verdes y andadores.

De carácter general todos los modelos deberán cumplir las Normas Técnicas Municipales para Instalaciones de Alumbrado Público, aprobadas en Pleno el 19 de mayo de 2003.

El alumbrado de las zonas privadas será independiente del alumbrado público objeto de recepción municipal.