

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO, ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo  
pleno de fecha 25 Nov 2005  
EL SECRETARIO GENERAL, D.D.

Fdo. Luis Jiménez Abad

Texto Refundido

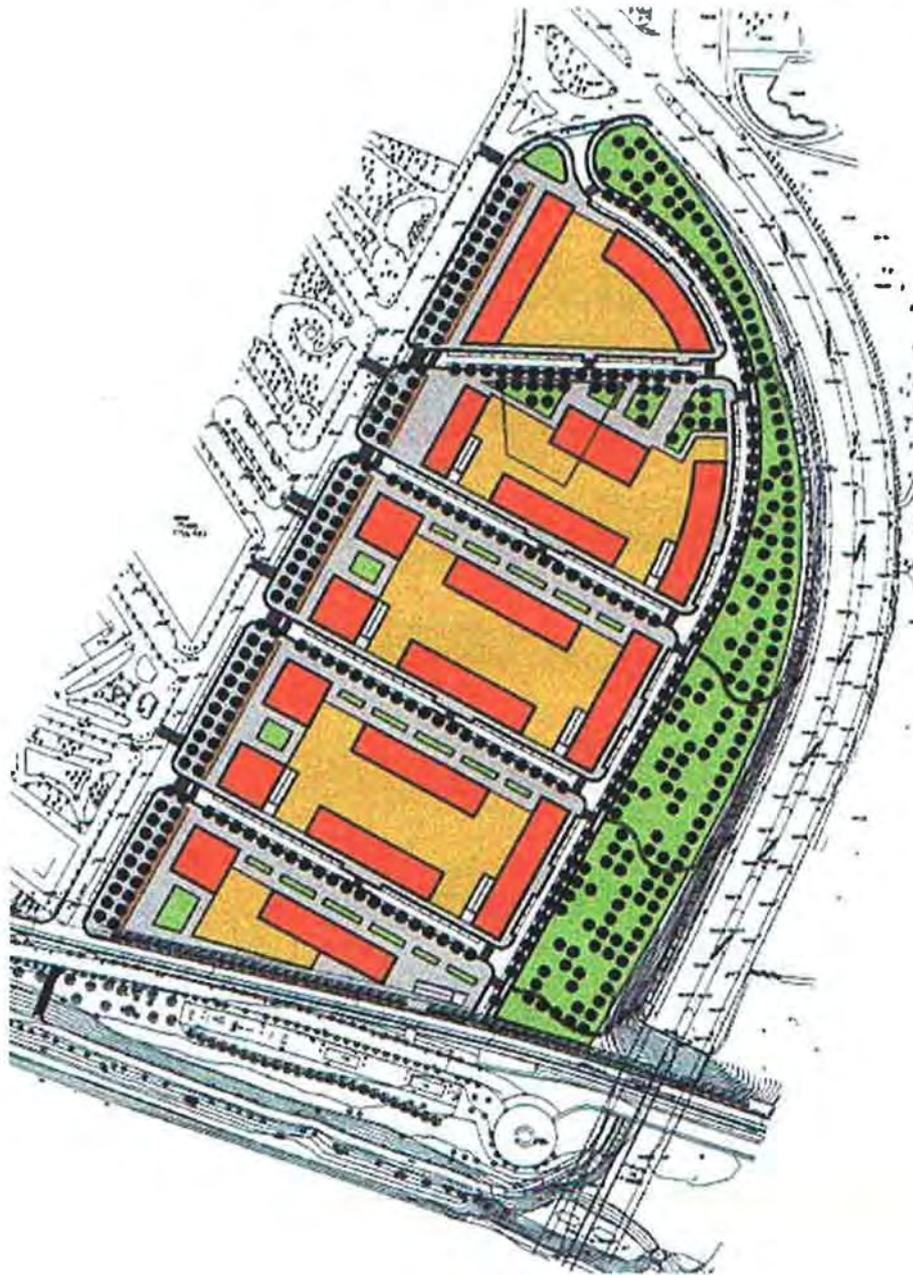
# plan especial de reforma interior

## ÁREA DE INTERVENCIÓN F-51-3. ZARAGOZA

fecha:  
situación:  
propiedad:  
equipo redactor:

SEPTIEMBRE 2005  
POLÍGONO 'EL VADO'. ZARAGOZA  
VARIOS PROPIETARIOS  
IGNACIO PEMÁN GAVÍN, abogado  
JOSÉ IGNACIO NAVARRO / RAFAEL PAMPLONA, arquitectos

normas  
urbanísticas



## índice de la documentación completa

I - MEMORIA

II - ANEXOS A LA MEMORIA

III - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

IV - PLAN DE ETAPAS

V - NORMAS URBANÍSTICAS

VI - PLANOS

# V – NORMAS URBANÍSTICAS

## TÍTULO I.- Generalidades y terminología

CAPÍTULO I.- Determinaciones generales.	
Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.	pág. 5
Artículo 2.- Integración normativa.	pág. 5
Artículo 3.- Vigencia.	pág. 5
Artículo 4.- Modificación del Plan Especial.	pág. 5
Artículo 5.- Interpretación.	pág. 5

CAPÍTULO II.- Terminología de conceptos.	
Artículo 6.- Manzanas.	pág. 6
Artículo 7.- Edificios.	pág. 6
Artículo 8.- Bloques.	pág. 6
Artículo 9.- Altura.	pág. 6
Artículo 10.- Ocupación del suelo.	pág. 6
Artículo 11.- Vuelos.	pág. 6
Artículo 12.- Área de movimiento.	pág. 6

## TÍTULO II.- Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo.	
Artículo 13.- Clasificación del suelo.	pág. 7
Artículo 14.- Calificación del suelo.	pág. 7
Artículo 15.- Régimen transitorio de los usos tolerados.	pág. 7

CAPÍTULO II.- Estudios de Detalle	
Artículo 16.- Supuestos de aprobación previa de Estudios de Detalle.	pág. 8
Artículo 17.- Contenido y límite de los Estudios de Detalle.	pág. 8
Artículo 18.- Legitimación para la formulación de Estudios de Detalle.	pág. 8

CAPÍTULO III.- Parcelaciones y Reparcelaciones.	
Artículo 19.- Objetivos y contenido.	pág. 8

## TÍTULO III.- Condiciones de las parcelas edificables

CAPÍTULO I.- Generalidades	
Artículo 20.- Ámbito.	pág. 9
Artículo 21.- Regulación.	pág. 9
Artículo 22.- Tipología de los edificios.	pág. 9

CAPÍTULO II.- Condiciones de volumetría	
Artículo 23.- Parcela mínima.	pág. 10
Artículo 24.- Ocupación del suelo.	pág. 10
Artículo 25.- Limitaciones de posición.	pág. 10
Artículo 26.- Vuelos y salientes.	pág. 10
Artículo 27.- Número de plantas y alturas.	pág. 11
Artículo 28.- Forma de medir la altura.	pág. 11
Artículo 29.- Altura de las plantas.	pág. 12
Artículo 30.- Porches y plantas bajas diáfanas.	pág. 12
Artículo 31.- Edificabilidad sobre parcela neta.	pág. 12
Artículo 32.- Cómputo de la edificabilidad.	pág. 13
Artículo 33.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.	pág. 13
Artículo 34.- Estacionamientos en el interior de los edificios.	pág. 14

CAPÍTULO III.- Régimen de los usos	
Artículo 35.- Limitaciones de usos.	pág. 15
1. Situaciones	
2. Usos permitidos	
- Uso principal	
- Usos compatibles y complementarios	

CAPÍTULO IV.- Régimen transitorio de los usos industriales tolerados	
Artículo 36.- Ámbito de aplicación.	pág. 17
Artículo 37.- Régimen jurídico.	pág. 17
Artículo 38.- Régimen de usos.	pág. 17
Artículo 39.- Deberes de carácter general.	pág. 17
Artículo 40.- Obras permitidas.	pág. 17
Artículo 41.- Deberes de conservación en condiciones de ornato.	pág. 17
Artículo 42.- Prohibición expresa de implantación de nuevos usos.	pág. 17
Artículo 43.- Régimen jurídico desde su transformación a uso residencial.	pág. 18

CAPÍTULO V.- Condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones	
Artículo 44.- Condiciones generales de la edificación.	pág. 19
Artículo 45.- Condiciones estéticas.	pág. 19

## TÍTULO IV.- Régimen de los Espacios Libres

CAPÍTULO I.- Régimen de los espacios libres de dominio público	
Artículo 46.- Ámbito.	pág. 20
Artículo 47.- Régimen Jurídico	pág. 20
Artículo 48.- Zonas verdes.	pág. 20
Artículo 49.- Paseos arbolados peatonales.	pág. 21

### CAPÍTULO II.- Régimen de los espacios libres privados

Sección I.- Régimen de los espacios libres privados de uso privado	
Artículo 50.- Ámbito.	pág. 22
Artículo 51.- Régimen Jurídico.	pág. 22
Artículo 52.- Condiciones de uso.	pág. 22
Artículo 53.- Condiciones constructivas.	pág. 22
Artículo 54.- Condiciones formales.	pág. 22

Sección II.- Régimen de los espacios libres privados de uso público	
Artículo 55.- Ámbito.	pág. 23
Artículo 56.- Régimen Jurídico.	pág. 23
Artículo 57.- Condiciones constructivas.	pág. 23
Artículo 58.- Condiciones formales.	pág. 23

## TÍTULO V.- Régimen de Sistema Viario

Artículo 59.- Ámbito.	pág. 24
Artículo 60.- Régimen Jurídico.	pág. 24
Artículo 61.- Red viaria.	pág. 24
Artículo 62.- Estacionamientos.	pág. 24

## TÍTULO VI.- Condiciones y ejecución de la Urbanización

Artículo 63.- Naturaleza y contenido.	pág. 25
Artículo 64.- Ámbito.	pág. 25
Artículo 65.- Cuotas de Urbanización.	pág. 25
Artículo 66.- Condiciones generales de urbanización.	pág. 25
Artículo 67.- Características de la red viaria.	pág. 26
Artículo 68.- Características de las zonas verdes y paseos arbolados peatonales.	pág. 27

### Cuadros resumen de las Normas Urbanísticas

CUADRO 1. División en unidades: Superficies de las unidades de ejecución.	pág. 29
CUADRO 2. Calificación del suelo; Superficies de las distintas zonas.	pág. 29
CUADRO 3. Superficies de las manzanas residenciales.	pág. 29
CUADRO 4. Parametros generales de la edificación.	pág. 30
CUADRO 5. Dotación mínima de aparcamientos en las manzanas.	pág. 30

### Fichas de las Unidades de Ejecución

Unidad de Ejecución nº 1.	pág. 31
Unidad de Ejecución nº 2.	pág. 33

## **TÍTULO I.- Generalidades y terminología**

### **CAPÍTULO I: Determinaciones generales**

#### **Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación**

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Especial del Área de Referencia F-51-3 del Plan General de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito de aplicación.

#### **Artículo 2.- Integración normativa**

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan Especial y subsidiariamente las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y en concreto las normas correspondientes a las zonas F y a la Zona A2, en lo correspondiente a tipologías de la edificación y usos.

#### **Artículo 3.- Vigencia**

Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y las presentes normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se subsanen, esta carecerá de ejecutoriedad con respecto a las determinaciones a las que se refieran.

La vigencia de este plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística.

#### **Artículo 4.- Modificación del Plan Especial**

La modificación de la disposición de la edificación, así como de las determinaciones de edificabilidad de cada zona, alturas máximas, distancias mínimas, áreas de movimiento y usos requerirán la modificación del Plan Especial.

#### **Artículo 5.- Interpretación**

El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- la unidad y coherencia entre todos los documentos,
- el cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Especial, que se expresan en la Memoria para el conjunto de ámbito.
- la coherencia con el Plan General.

En la interpretación de los diferentes documentos del Plan Especial se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 1.1.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## CAPÍTULO II.- Terminología de conceptos

### **Artículo 6.- Manzanas**

Se entiende por manzana cada una de las áreas con aprovechamiento lucrativo delimitadas por la red viaria pública. El Plan delimita seis manzanas dentro del ámbito del presente Plan Especial, definidas en los planos como M-1.1, M-1.2, M-1.3, M-1.4, M-1.5 y M-2.1.

### **Artículo 7.- Edificios**

Se entiende por edificio cada unidad constructiva sobre rasante con autonomía física dentro de las manzanas, que pueden estar integrados por bloques funcionalmente independientes o bien constituir una unidad funcional. Se delimitan en los planos como R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, T-1, T-2, T-3, T-4 y T-5.

### **Artículo 8.- Bloques**

Se entiende por bloque cada una de las unidades funcionalmente independientes en que pueden dividirse los edificios, caracterizadas por contar con acceso desde la vía pública y núcleo de comunicación vertical diferenciados.

### **Artículo 9.- Altura**

La altura de un edificio se entiende como la dimensión vertical del mismo desde el nivel de suelo de planta baja hasta la cara baja del forjado de techo de la última planta.

### **Artículo 10.- Ocupación del suelo**

Se entiende por ocupación del suelo la fracción de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar.

### **Artículo 11.- Vuelos**

Se entienden por vuelos de un edificio los elementos constructivos mediante los cuales la superficie utilizable de una planta alzada se proyecta, mediante voladizos o ménsulas, más allá del plano de la fachada. Son vuelos abiertos los que están cerrados solamente por un antepecho o barandilla de protección, y vuelos cerrados los que están aislados con respecto al ambiente exterior en toda su altura.

### **Artículo 12.- Área de Movimiento**

Es el perímetro cerrado dentro del cual los edificios que se proyecten deberán inscribirse por completo. Estas áreas permiten cumplir las condiciones de posición y volumen que les corresponden en función de la zonificación asignada.

Las líneas que definen el área de movimiento constituyen límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios, salvo que se indique expresamente su condición de alineaciones obligatorias.

Del perímetro de un área de movimiento solo podrán sobresalir, en el caso de que la fachada del edificio se alinee con la vía pública, los aleros y vuelos y otros elementos puntuales, de acuerdo a lo establecido en el art. 25 las presentes normas.

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo**

#### **Artículo 13.- Clasificación del suelo**

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Tendrán la condición de Suelo Urbano Consolidado cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados con arreglo al mismo.

#### **Artículo 14.- Calificación del suelo**

En los terrenos objeto del presente Plan Especial se realiza la calificación del suelo atendiendo a la condición del mismo, a los usos previstos y a la tipología edificatoria propuesta, resultando tres calificaciones:

1. Residencial: Comprende los terrenos de suelo privado, destinados a la implantación del uso de vivienda, con edificación en ordenación abierta semiintensiva con edificios de vivienda colectiva, y de los usos compatibles y complementarios propios de la zona A2 del Plan General.

Dentro de las manzanas de uso residencial se integran los Espacios libres privados de uso público constituidos por una parte del suelo privado en la cual el aprovechamiento privado se produce bajo rasante, mientras que el uso del suelo sobre rasante es público, calificado en el plano O-2 como Espacios Privados de Uso Público.

2. Espacios Libres Públicos: comprende los espacios libres de dominio y uso público dedicados a plantaciones, ajardinamientos y zonas peatonales, y que a su vez presenta dos subzonas, dependiendo de que su tratamiento superficial sea de zona verde o de paseo peatonal.

3. Viarío y aparcamientos: es el resto del suelo de dominio y uso público que no tiene la calificación de 'Residencial' ni de 'Espacios Libres', destinado al movimiento de vehículos y peatones, así como al aparcamiento.

#### **Artículo 15.- Régimen transitorio de los usos tolerados**

Se aplicará el Régimen transitorio de usos industriales tolerados a aquellos suelos, edificaciones y usos delimitados en la Unidad de Ejecución nº 2, hasta su transformación a suelo residencial de acuerdo con las condiciones establecidas por el Plan Especial.

## **CAPÍTULO II.- Estudios de Detalle**

### **Artículo 16.- Supuestos de aprobación previa de Estudios de Detalle**

La edificación en el ámbito de este Plan Especial no requerirá la aprobación previa de Estudios de Detalle, siempre que abarque uno o varios de los edificios completos definidos en la ordenación pormenorizada expresada en el plano O-3.

En el supuesto de construcción parcial de alguno de los edificios previstos por el Plan Especial, se exigirá la aprobación previa del Estudio de Detalle con el objetivo de garantizar su unidad constructiva según los criterios expresados en el artículo siguiente.

### **Artículo 17.- Contenido y límite de los Estudios de Detalle**

1.- Los Estudios de Detalle deberán concretar la unidad de materiales de fachada y la coincidencia de alturas, tanto del techo de planta baja como de los de plantas alzadas, para todo el edificio. En cuanto al suelo de planta baja, el cumplimiento de lo indicado en el art. 28 de estas Normas no excluye la posibilidad de que cada bloque de los que componen el edificio tenga el nivel de suelo de planta baja a un nivel diferente, sobre todo si se hace con el objeto de adecuar estos niveles a las rasantes de las aceras para lograr con facilidad la eliminación de barreras arquitectónicas en los accesos.

2.- Los Estudios de Detalle deberán adecuarse a los objetivos y criterios del Plan Especial expresados en la Memoria en relación con la ordenación del ámbito. En caso de contradicción con dichos objetivos y criterios deberá procederse, previamente, a la Modificación del Plan Especial.

### **Artículo 18.- Legitimación para la formulación de Estudios de Detalle**

La presentación de los Estudios de Detalle la podrá efectuar cualquiera de los propietarios del suelo correspondiente a cada edificio, teniendo preferencia en su tramitación el primero que formule su solicitud ante el Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO III.- Parcelaciones y Reparcelaciones**

### **Artículo 19.-Objetivos y contenido**

El Proyecto de Reparcelación definirá la configuración parcelaria de las manzanas y concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial.

Las parcelas resultantes no serán inferiores a 500 m<sup>2</sup>, y deberán permitir el cumplimiento de las condiciones de parcela establecidas en el art. 23 de las presentes Normas.

El Proyecto de Reparcelación recogerá, en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para la adecuada utilización de la edificación.

El régimen de los espacios libres interiores mancomunados, se determinará en el Proyecto de Reparcelación.

Asimismo el Proyecto de Reparcelación materializará la equidistribución de beneficios y cargas en el que se incluirá la valoración de las edificaciones y actividades existentes así como los costes correspondientes a la urbanización de la parte correspondiente del Sistema General Urbano contiguo a la ribera del Ebro, en los términos expresados en la ficha del Plan General de Zaragoza.

## **TÍTULO III.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

### **CAPÍTULO I.- Generalidades**

#### **Artículo 20.- Ámbito**

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a todos los terrenos incluidos en el Área de Intervención F-51-3.

No obstante, los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución nº 2 que contiene los usos industriales tolerados, se regirán por lo dispuesto en el 'Régimen transitorio de los usos industriales tolerados' que se expresa en el Capítulo IV de este Título hasta que se proceda a su transformación a uso residencial.

#### **Artículo 21.- Regulación**

El presente título del Plan Especial desarrolla las normas del Plan General de Zaragoza relativas a los índices de aprovechamiento, cesión, previsión de viviendas protegidas y demás determinaciones contenidas en la ficha de ordenación del área del Plan General.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General, y en concreto las determinaciones de tipología edificatoria y usos correspondientes a la Zona A2 (edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva) en todas aquellas cuestiones que no se encuentren expresamente reguladas en las presentes Normas.

#### **Artículo 22.- Tipología de los edificios**

Los edificios serán aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva.

Los tipos de la edificación son los propios de la edificación aislada de viviendas colectivas: bloques puntuales o de desarrollo dominante en altura, desarrollos lineales laminares y rodeando el perímetro de la manzana para semejar ordenaciones cerradas.

## CAPÍTULO II.- Condiciones de volumetría

### Artículo 23.- Parcela mínima

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener, como mínimo, 500 m<sup>2</sup> de superficie, con una longitud de fachada mínima de 15 m.

### Artículo 24.- Ocupación del suelo

En planta baja y plantas alzadas, la ocupación máxima será la delimitada por las áreas de movimiento determinadas para cada edificio, graficadas en el plano O-6, más los vuelos y elementos puntuales salientes permitidos sobre la parcela propia que se indican en el art. 26 de las presentes Normas.

En plantas inferiores a la baja se permite una ocupación máxima del suelo del 100%.

### Artículo 25.- Limitaciones de posición

Los edificios respetarán al área de movimiento que para cada uno de ellos determina el plano O-6.

Las líneas que delimitan las áreas de movimiento tendrán la consideración de límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios, excepto en el caso de aquellas marcadas como obligatorias, en las que la edificación deberá ajustarse a dicha línea.

Podrán sobrepasar las áreas de movimiento delimitadas los siguientes elementos:

- vuelos y salientes de las fachadas en los casos expresamente señalados en los planos,
- aleros en todo el perímetro de la edificación,
- elementos puntuales, como pueden ser elementos de circulación vertical (escaleras y ascensores) y rampas de acceso a sótanos, siempre que se asienten o proyecten sobre suelo privado de uso privado.

Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, éstos tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose coincidir su fachada con la alineación a vial, o bien estableciendo servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se vaya a acceder a los locales.

### Artículo 26.- Vuelos y salientes

Las fachadas en las que se podrán realizar vuelos son las expresadas en los planos O-7 y O-8.

Se han señalado dos tipos de vuelos en el área, dependiendo del tipo de edificio:

- vuelo obligatorio: se ha señalado únicamente para los edificios T-1, T-2, T-3, T-4 y T-5; su realización será obligatoria y la dimensión señalada de 1,0 m.,
- vuelo máximo permitido: es el señalado para los edificios R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, cuya realización será optativa, y cuya dimensión se indica en los planos O-7 y O-8.

El vuelo de aleros podrá superar en 0,30 m. el vuelo máximo permitido para vuelos abiertos y miradores y podrá alcanzar 0,50 m. donde no se permitan vuelos.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe.

A efectos de las verificaciones sobre retranqueos y distancias entre edificios, se considera que el perímetro de los mismos bordea exteriormente todos los vuelos, cerrados o abiertos.

La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta. La longitud de vuelos a lo largo de la fachada será libre hasta la junta de separación de edificios, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes. Se considerará que las juntas de separación entre edificios tienen un espesor mínimo de 2 centímetros.

No se admitirá que los vuelos, tanto abiertos como cerrados, reduzcan el retranqueo mínimo obligado de 5 mts. respecto a suelos calificados como espacios libres públicos.

Sobre la vía pública, así como sobre el retranqueo a espacios libres y zonas verdes colindantes con fachadas de los edificios, se admitirá la disposición de elementos ornamentales en las plantas alzadas que sobresalgan, como máximo, 15 centímetros del plano definido por las alineaciones oficiales.

#### **Artículo 27.- Número de plantas y alturas**

El número de plantas máximo en el área es el determinado en la ficha del PGOU, es decir, baja más nueve plantas (B+9). En el plano O-3 se indica el número máximo de plantas previsto para cada edificio, que se sitúa entre B+6 y B+9.

Se han señalado dos tipos de limitación de altura, dependiendo del tipo de edificio:

- en los edificios T-1, T-2, T-3, T-4 y T-5 el número de plantas obligatorio es de baja más nueve (B+9), y la altura máxima de 30,00 m.
- en los edificios R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12 y R-13 la altura máxima que podrá alcanzar cada edificio, en función del número máximo de plantas que tenga señalado, es el siguiente:

- Nº plantas:	B+9	B+8	B+7	B+6
- Altura máxima:	31,50 m.	28,55 m.	25,60 m.	22,65 m.

En cada edificio existirá continuidad de alturas, tanto del techo de planta baja como de los de plantas alzadas, en todo su desarrollo, independientemente de que esté constituido por varios bloques y de que éstos puedan presentar distinta altura de planta baja con arreglo a lo indicado en el art. 28

#### **Artículo 28.- Forma de medir la altura**

De acuerdo con el art. 9 de estas Normas, se entiende la altura de un edificio como la dimensión vertical del mismo desde el nivel de suelo de planta baja hasta la cara baja del forjado de techo de la última planta. En el caso de que cada bloque de los que componen el edificio tenga el nivel de suelo de planta baja a un nivel diferente, con el objeto de adecuar estos niveles a las rasantes de las aceras para lograr con facilidad la eliminación de barreras arquitectónicas en los accesos, la altura del edificio se medirá en el punto medio de la fachada

El nivel de suelo de la planta baja de cada edificio deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de la parcela no supere 1,5 m. en más ni en menos.

### **Artículo 29.- Altura de las plantas**

Las alturas libres mínimas a respetar en las distintas plantas serán las siguientes:

- plantas de sótano: con uso de estacionamiento, trasteros o cuartos de instalaciones, 2,20 m.; con otros usos, 2,50 m.; en ningún caso se dejarán alturas libres inferiores a 2,00 m. mediante instalaciones o elementos colgados del techo, excepto si se sitúan en el encuentro con paramentos verticales fijos,
- plantas bajas: la altura libre genérica será como mínimo de 3,50 m.; se admite la reducción hasta 3,00 m. por utilización de falso techo, tanto en porches y plantas diáfanas como en el interior de los locales,
- plantas superiores a la baja: la altura libre genérica será como mínimo de 2,50 m., con las siguientes situaciones particulares:
  - en vestíbulos, pasillos, cuartos de baño y aseos se admite la reducción hasta 2,25 m. por utilización de falso techo,
  - en el resto de habitaciones se admite reducción hasta 2,25 m. por utilización de falso techo en una superficie no superior al 30% de la superficie útil de la habitación,
  - en piezas abuhardilladas, según lo indicado en el art. 2.3.18 de las Normas del PGOU.

### **Artículo 30.- Porches y plantas bajas diáfanas**

Los proyectos de edificación dispondrán en la planta baja los porches, espacios abiertos porticados y plantas bajas diáfanas que se indican en el plano O-5.

Se han señalado tres tipos de regulación, dependiendo del tipo de edificio:

- en los edificios R-1, R-2 y R-6 no se establece ninguna limitación,
- en los edificios T-1, T-2, T-3, T-4 y T-5 se señala un porche obligatorio hacia el paseo arbolado peatonal,
- en los edificios R-3, R-4, R-5, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12 y R-13 se dejarán las plantas bajas diáfanas, con las limitaciones que se indican en los párrafos siguientes.

Las plantas bajas diáfanas contabilizarán en el número máximo de plantas.

En las plantas bajas diáfanas se admitirán únicamente como superficies cerradas las de aquellos elementos comunes del edificio que sean necesarios (portal de entrada, escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones, cuartos y salas de comunidad), así como los elementos constructivos (pilares, chimeneas de ventilación, pasos de conductos, etc.) que el funcionamiento del edificio requiera.

Los porches y las plantas bajas porticadas que se abran a fachada en toda su longitud no se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad, excepto en las porciones cerradas que pudieran incluir, y siempre que, cuando se trate de edificios residenciales, constituyan elementos comunes del edificio y estén afectos al uso de todos los comuneros. Sí se tendrán en cuenta para la verificación de la ocupación y de la altura. No se incluirán en el cómputo de la edificabilidad las superficies ocupadas por elementos estructurales o constructivos necesarios señaladas en el párrafo anterior.

### **Artículo 31.- Edificabilidad sobre parcela neta**

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada para cada edificio en el plano O-3 y en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 32.- Cómputo de la edificabilidad**

Para el cálculo de la superficie edificable se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

- las plantas de sótano no consumirán edificabilidad, salvo en los usos productivos recogidos en el art. 2.2.19.a de las Normas del PGOU,
- los semisótanos no consumirán edificabilidad cuando se destinen, vinculándose a tal efecto en el Registro de la Propiedad, a los usos comunes al servicio del edificio, tales como estacionamiento de vehículos, instalaciones generales como la calefacción, refrigeración, depuración, impulsión, ascensores, prevención de incendios, basuras, contadores, etc., o a cuartos trasteros que satisfagan las condiciones expresadas en el artículo 2.3.17 de las Normas del PGOU,
- en plantas bajas, no consumirán edificabilidad los porches, plantas bajas porticadas abiertas y plantas bajas diáfanas que constituyan elemento común de la finca o se incluyan en edificios de titularidad única, con cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 de estas Normas, y exceptuados los cuerpos cerrados que se incluyan en ellas,
- en plantas bajas, las terrazas y verandas abiertas interiores a la línea de fachada de locales situados en planta baja de los edificios no consumirán edificabilidad siempre que su profundidad no exceda de 1,50 m. medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas y verandas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad,
- en plantas bajas tampoco consumirán edificabilidad los pasajes públicos, aunque sean de titularidad privada, cuando reúnan las características expresadas en el art. 2.2.19.b de las Normas del PGOU,
- en plantas alzadas, no consumirán edificabilidad los vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1,50 m. medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad; tampoco consumirán edificabilidad las escaleras comunes de los edificios, si son abiertas, sometidas a las mismas limitaciones que los vuelos abiertos y las terrazas interiores,
- sobre la última planta permitida del edificio, no consumirán edificabilidad los elementos ornamentales de la cubierta, ni los espacios que se destinen a remate de cajas de escalera, instalaciones generales del edificio y a cuartos trasteros, con las mismas condiciones, en los dos últimos casos, que se señalaron en los semisótanos.

### **Artículo 33.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

No se considerarán incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación los siguientes elementos, sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad de acuerdo con lo expresado en el art. 32 de estas Normas:

- los cuartos de instalaciones, cuartos de comunidad y trasteros vinculados,
- las piscinas, al servicio de la comunidad de propietarios del edificio,
- los antepechos de remate de terrazas y cubiertas, hasta un límite de 1,6 m. sobre la altura máxima del edificio, con excepción de ornamentos aislados; la misma limitación vinculará a estos antepechos aun cuando no se sitúen en la última planta del edificio,

- los remates de cajas de escaleras y ascensores, hasta un límite de 3,5 m. sobre la altura máxima,
- las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las ordenanzas municipales o normas aplicables,
- las marquesinas abiertas, pérgolas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3,5 m. sobre la altura máxima.

La posición de estas construcciones en la planta de cubierta se regula en el art. 45 de condiciones estéticas de estas Normas.

La instalación de elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio (como depósitos, refrigeradores y paneles solares), de instalaciones deportivas abiertas, así como de estructuras funcionales tales como pararrayos o antenas colectivas, se regulará según lo dispuesto en el art. 2.2.22. 2 y 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### **Artículo 34.- Estacionamientos en el interior de los edificios**

En el interior de las manzanas residenciales, los proyectos de edificación deberán prever la realización de estacionamientos según lo establecido en la Sección Segunda del capítulo 2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.



## CAPÍTULO III.- Régimen de los usos

### Artículo 35.- Limitaciones de usos

#### 1.- Situaciones

De acuerdo con el art. 2.6.5.3 de las Normas del Plan General, la regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja o alzada, así como la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio. A estos efectos, se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate:

- a) local en un edificio con viviendas, con acceso común con éstas.
- b) local en un edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas.
- c) local en un edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no está el residencial.

En los siguientes apartados se expresa la relación de usos permitidos en el área, con la referencia a los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General en la que se definen los usos.

#### 2. Usos permitidos

##### - Uso principal:

Vivienda colectiva, excepto en planta baja.

##### - Usos compatibles y complementarios:

##### A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5 de las Normas del PGOU, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5. de las Normas del PGOU

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

##### B) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 2 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> y 10 CV.

- En planta baja: superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> y 15 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

##### C) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte

de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

**E) Oficinas:**

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

**F) Recreativos:**

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

**G) Equipamientos y servicios:**

En situación a), solamente se admiten:

- locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m<sup>2</sup>, y
- usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

## CAPÍTULO IV.- Régimen transitorio de los usos industriales tolerados

### Artículo 36.- Ámbito de aplicación

Se aplicarán las disposiciones contenidas en esta sección a los terrenos declarados por el Plan General como usos tolerados, incluidos en la Unidad de Ejecución número 2 del presente Plan Especial.

### Artículo 37.- Régimen Jurídico

Se aplicará el régimen jurídico de los usos tolerados restringidos establecido en el artículo 2.7.18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza a las actividades industriales calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana como usos tolerados que se encuentren en funcionamiento en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan hasta su futura transformación en uso residencial.

### Artículo 38.- Régimen de usos

Se mantendrán los usos existentes hasta el momento de su transformación mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 2, de acuerdo a las normas que se detallan a continuación.

### Artículo 39.- Deberes de carácter general

Deberán cumplir las condiciones que establezca la normativa sectorial vigente en materia de medio ambiente, seguridad, salubridad o tranquilidad para el ejercicio de la actividad o actividades comprendidas en el uso de que se trate tanto por sí mismas como por su relación con el entorno.

No se permitirá el tráfico rodado por las calles de acceso al terreno incluido en la Unidad de Ejecución nº 2 de vehículos que superen una masa total máxima autorizada (MTMA) de 6.500 kg y una longitud total superior a 7.500 mm.

### Artículo 40.- Obras permitidas

Se prohíbe la realización de obras de ampliación, modificación, modernización y cualesquiera otras que motivaran incremento del valor de expropiación, pero no se impiden las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, el ornato y la normal continuidad en el ejercicio de la actividad, ni el establecimiento de las medidas correctoras a que se refiere el artículo anterior.

### Artículo 41.- Deberes de conservación en condiciones de ornato

Las edificaciones existentes deberán proceder a la limpieza y pintura de la fachada con anterioridad o de forma simultánea al inicio de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1.

La propiedad de la edificación existente deberá sustituir la actual tapia que sirve de cerramiento por un cerramiento metálico con zócalo de fábrica y tratamiento interior vegetal. *Art. 2.7.18.2*

### Artículo 42.- Prohibición expresa de implantación de nuevos usos

La supresión de la actividad de un uso tolerado comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido por otro, si no es por un uso permitido.

A estos efectos, se entenderá en cualquier caso que se produce la supresión de la actividad tolerada, como criterio no excluyente, cuando se interrumpa su ejercicio durante por un plazo superior a 12 meses. Se entenderá que el periodo de interrupción comienza en la fecha de baja en el IAE, o Censo de Actividades Económicas que lo sustituya, salvo que constara el cese de hecho en el ejercicio de la actividad en una

fecha anterior. Aun cuando se suspenda la actividad por un plazo inferior al señalado no se permitirá en ningún caso su sustitución por otra actividad diferente no permitida.

**Artículo 43.- Régimen jurídico desde su transformación a uso residencial**

Cuando se produzca la transformación de esta zona mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 2 se aplicarán las normas establecidas en el Régimen de Usos general del sector.

## CAPÍTULO V.- Condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones

### Artículo 44.-Condiciones generales de la edificación

Se aplicaran las normas establecidas en el capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Zaragoza, en lo que respecta a las condiciones de las piezas habitables, patios y condiciones de los edificios o locales de vivienda.

En las construcciones bajo rasante, los proyectos de edificación preverán medidas para evitar la inundación de los sótanos por elevación del nivel freático en régimen de crecidas del Ebro, especialmente para los casos en que la manzana no se desarrolle en un solo proyecto y puedan existir juntas entre partes del sótano construidas en distintas fases.

### Artículo 45.- Condiciones estéticas

Se observarán en la construcción de los edificios las siguientes normas estéticas o de carácter formal:

- Fachadas: cada uno de los edificios definidos en el Plan Especial presentará unidad formal. En los casos en que el proyecto de edificación no abarque un edificio completo, se realizará un Estudio de Detalle previo que establecerá, de conformidad con lo expresado en los art. 16, 17 y 18 de las presentes Normas, las determinaciones suficientes para garantizar la unidad de materiales de fachada y la coincidencia de alturas, tanto del techo de planta baja como de los de plantas alzadas, para todo el edificio.

- Cubiertas: no se permitirá la realización de cubiertas inclinadas de pendiente superior al 10%. No se establece limitación a la ubicación de las construcciones permitidas sobre la altura máxima detalladas en el art. 33 de estas Normas, a excepción de los cuartos trasteros y los cuartos de comunidad, que se situarán dentro del espacio encerrado por planos virtuales trazados según se indica en el art. 2.2.22.1.a de las Normas del PGOU. No se admitirá la colocación sobre las cubiertas de rótulos, logotipos, publicidad, y otros elementos análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio.

En aquellos aspectos no definidos en los artículos anteriores, se aplicarán con carácter general las normas establecidas en el capítulo 2.5 de las Normas del Plan General de Zaragoza.

## TÍTULO IV.- Régimen de los espacios libres.

### **CAPÍTULO I.- Régimen de los espacios libres de dominio público**

#### **Artículo 46.- Ámbito**

Constituyen el sistema de espacios libres de dominio y uso público de este sector los terrenos grafiados con dicha calificación en el plano O-1.

Dentro del sistema de espacios libres de dominio público se distingue, en función de su tratamiento superficial, entre Zonas Verdes y Paseos arbolados peatonales, cuya delimitación se efectúa en el citado plano O-1 y cuyas superficies se expresan en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 47.- Régimen Jurídico**

Los terrenos comprendidos en el sistema de espacios libres de dominio y uso público serán destinados a la plantación de arbolado y jardinería con inclusión, en su caso, de actividades de ocio y recreativas compatibles con su naturaleza.

El subsuelo de estas áreas se podrá utilizar en determinadas zonas para la distribución de servicios urbanísticos, por medio de las redes definidas a nivel de esquema en los planos de instalaciones urbanas de este Plan u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización, si bien se preferirá trazar las redes de servicios, siempre que sea posible, bajo el sistema viario.

Las condiciones formales, el régimen de usos permitidos y las condiciones de las construcciones autorizables en estos espacios son las expresadas en los dos siguientes artículos, siempre que se ajusten a las establecidas en el artículo 8.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

#### **Artículo 48.- Zonas verdes**

- Uso principal:

- zona verde ajardinada.

- Usos compatibles y características:

- circulaciones: se permitirá el trazado de caminos peatonales y de una pista-bici; la anchura mínima de la pista-bici será de 1,60 m. si es de un solo sentido y de 2,20 m. si es de dos sentidos; la anchura mínima de los caminos peatonales no se limita; en caso de coexistencia de circulación peatonal y de bicicletas la anchura mínima será de 3,00 m.,
- actividades de ocio o recreativas: se permitirá la realización de pequeñas pistas deportivas, áreas de juegos infantiles y construcciones con uso o servicio público relacionadas con las mismas, de acuerdo con las condiciones de posición y edificabilidad; también se consideran autorizables las construcciones abiertas de carácter lúdico o conmemorativo, tales como pérgolas, templete o escenarios,
- construcciones al servicio de las infraestructuras: serán preferiblemente enterradas y se construirán según lo indicado en las condiciones de posición y edificabilidad,

- Condiciones de posición y edificabilidad:

- retranqueo obligatorio: 5,00 metros a cualquier lindero, excepto para construcciones enterradas,
- edificabilidad: se limita la superficie construida autorizable a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de las zonas verdes, con un máximo de 80 m<sup>2</sup> para cada edificio,

- nº plantas / altura máxima: planta baja, con altura de coronación no superior a 5 m.,

#### **Artículo 49.- Paseos arbolados peatonales**

##### - Uso principal:

- paseo peatonal.

##### - Usos compatibles y características:

- circulaciones: se proyecta el trazado de una pista-bici de anchura 3,00 m.,
- actividades de ocio o recreativas: se permitirá la realización de pequeñas construcciones con uso o servicio público destinadas a actividades culturales o recreativas (quioscos, cafés-bar), cuya imagen deberá ser adecuada al espacio en que se ubica, y cuya construcción se realizará de acuerdo con las condiciones de posición y edificabilidad; también se consideran autorizables las construcciones abiertas de carácter lúdico o conmemorativo, tales como pérgolas, templeteos o escenarios,
- construcciones al servicio de las infraestructuras: serán preferiblemente enterradas y se construirán según lo indicado en las condiciones de posición y edificabilidad,

##### - Condiciones de posición y edificabilidad:

- retranqueo obligatorio: 5,00 metros a cualquier lindero, excepto para construcciones enterradas,
- edificabilidad: se limita la superficie construida autorizable a 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de los paseos arbolados peatonales, con un máximo de 20 m<sup>2</sup> para cada edificio,
- nº plantas / altura máxima: planta baja, con altura de coronación no superior a 5 m.

## **CAPÍTULO II.- Régimen de los espacios libres privados**

### **Sección I.- Régimen de los espacios libres privados de uso privado**

#### **Artículo 50.- Ámbito**

Constituyen el conjunto de espacios libres privados de uso privado las áreas grafiadas con dicha calificación en el plano O-2.

Su delimitación se efectúa en el citado plano O-2 y sus superficies se expresan en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 51.- Régimen Jurídico**

Los espacios libres caracterizados como privados de uso privado se sitúan en el interior del perímetro edificado en ordenación abierta de las manzanas residenciales.

Estos espacios tendrán un carácter mancomunado de uso conjunto por parte de los edificios de cada una de las manzanas.

#### **Artículo 52.- Condiciones de uso**

Además del mero carácter de estancia o comunicación entre edificios, podrán implantarse en estos espacios actividades de ocio y recreativas compatibles con su naturaleza (piscinas, pequeñas pistas deportivas, locales de comunidad) y realizarse edificaciones auxiliares del uso recreativo o deportivo justificadas por el correcto funcionamiento de las instalaciones.

#### **Artículo 53.- Condiciones constructivas**

El suelo de estos espacios estará sometido a las mismas limitaciones de altura sobre rasante que las plantas bajas de los edificios, expresadas en el art. 28 de estas Normas.

Cuando el suelo de estos espacios esté constituido por la cara superior del forjado de techo de la planta sótano, el tratamiento superficial podrá ajustarse a las propias necesidades constructivas de la planta inferior, habitualmente dedicada a estacionamientos y trasteros, integrando los orificios de ventilación y de iluminación del sótano que sean necesarios.

El ajardinamiento, en estos casos, podrá ser tanto al nivel de suelo como en jardineras elevadas como máximo 1,20 m. sobre el mismo, que podrán integrar los orificios de ventilación e iluminación del sótano, mobiliario urbano, etc. que sean necesarios.

#### **Artículo 54.- Condiciones formales**

El tratamiento superficial de estos espacios será ajardinado al menos un 30% de su superficie, recomendándose la adopción de soluciones que permitan la plantación de arbolado de pequeño porte.

Estos espacios contarán con un cerramiento perimetral que deberá ser unitario para toda la manzana. Podrá tener una base o zócalo ciego, con altura máxima 0,60 m., y una parte superior calada con coronación igual o inferior a 2,60 m., ambas medidas sobre la rasante del pavimento exterior.

Dado su carácter mancomunado, no se permitirá la subdivisión de estos espacios mediante vallados o cerramientos, sean coincidentes o no con los límites de parcela.

Deberá instalarse en estos espacios un alumbrado de las mismas características que en las zonas peatonales.

## Sección II.- Régimen de los espacios libres privados de uso público

### Artículo 55.- Ámbito

Constituyen el conjunto de espacios libres privados de uso público las áreas grafiadas con dicha calificación en el plano O-2.

Su delimitación se efectúa en el citado plano O-2 y sus superficies se expresan en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 56.- Régimen Jurídico

Los espacios libres caracterizados como privados de uso público se sitúan en los siguientes ámbitos:

- a) en el exterior del perímetro edificado en ordenación abierta de las manzanas residenciales,
- b) en los porches de los edificios denominados T-1, T-2, T-3, T-4 y T-5

Estos espacios son parte del suelo privado, si bien su utilización será pública. Tendrán un carácter mancomunado por parte de los edificios de cada una de las manzanas.

La conservación de estos espacios correrá a cargo de los propietarios de los edificios.

### Artículo 57.- Condiciones constructivas

El suelo de estos espacios coincidirá con la rasante de las aceras contiguas a los mismos.

Cuando el suelo de estos espacios esté constituido por la cara superior del forjado de techo de la planta sótano, el tratamiento superficial podrá ajustarse a las propias necesidades constructivas de la planta inferior, habitualmente dedicada a estacionamientos y trasteros, integrando los orificios de ventilación y de iluminación del sótano y el mobiliario urbano que sean necesarios.

### Artículo 58.- Condiciones formales

El tratamiento superficial de estos espacios será similar al de las aceras, si bien deberá estar ajardinado con plantación de césped en las zonas indicadas en el plano O-3 y acotadas en el plano O-10.

El ajardinamiento sólo podrá realizarse al nivel de suelo, con una altura máxima de 40 cm. sobre rasante. Los orificios de ventilación y de iluminación del sótano deberán situarse obligatoriamente dentro de las franjas ajardinadas.

Dado su uso público, no se permitirá el cerramiento de estos espacios para separarlos de los espacios libres públicos. Dado su carácter mancomunado, tampoco se permitirá su subdivisión mediante vallados o cerramientos, sean coincidentes o no con los límites de parcela. No se permitirá en estos espacios la construcción de rampas, escaleras, jardineras elevadas y otros elementos construidos, así como de rampas de acceso a sótanos.

En cualquier caso, se dejarán libres las áreas de maniobra previstas para su utilización por los camiones de bomberos, marcadas en el plano O-20. El suelo de estas áreas deberá respetar los requerimientos de carga expresados en la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios.

Deberá instalarse en estos espacios un alumbrado de las mismas características que en las zonas peatonales.

## TÍTULO V.- Régimen de Sistema Viario

### **Artículo 59.- Ámbito**

Constituyen el sistema viario de este sector los terrenos grafiados con dicha calificación en el plano O-1 y definido en los planos O-9, O-11 y O-12. Todas las áreas no calificadas como Residencial ni como sistema de espacios libres de dominio y uso público integran el sistema viario del sector. Estos terrenos son parte del suelo público del sector.

Su delimitación se efectúa en el plano O-1 y sus superficies se expresan en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 60.- Régimen Jurídico**

Los terrenos comprendidos en el sistema viario serán destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento de estos últimos.

El subsuelo de estas áreas se utilizará para la distribución de los distintos servicios urbanísticos a las parcelas residenciales, a través de las redes definidas a nivel de esquema en los planos de instalaciones urbanas de este Plan, u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización.

La ejecución tanto de la red viaria como de las distintas redes de servicios urbanísticos se realizará según lo que se indique en el Proyecto de Urbanización, cuyos requerimientos se definen en el Título VI de estas Normas.

Las condiciones formales a respetar son las expresadas en los dos siguientes artículos. En todo aquello no establecido expresamente en el mismo será de aplicación el artículo 7.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

### **Artículo 61.- Red viaria**

La red viaria definida en este Plan Especial está compuesta por las calzadas, que se utilizarán para el movimiento de vehículos, y las aceras, reservadas para los movimientos peatonales. En las calzadas se integrará también la reserva de plazas de estacionamiento.

La disposición y dimensiones de estos elementos vienen definidos en el art. 67 de estas Normas.

### **Artículo 62.- Estacionamientos**

Este Plan Especial prevé una dotación de estacionamientos en la red viaria, ocupando un carril lateral de las calzadas de los viales públicos.

La disposición y dimensiones de los carriles de aparcamiento se definen en el plano O-9 de alineaciones y rasantes y en el plano O-21 de sistema viario. El nº de plazas de estacionamiento en el viario público previsto es de un mínimo de 336 plazas. Su disposición se ajustará, salvo imposibilidad justificada, a la expresada en el citado plano.

En el proyecto de urbanización se reservará el 2% de las plazas como mínimo para usuarios minusválidos, que deberán cumplir las condiciones dimensionales expresadas en la Ordenanza Municipal de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

## **TÍTULO VI.- Condiciones y ejecución de la Urbanización**

### **Artículo 63.- Naturaleza y contenido**

Para la ejecución física del Plan Especial se realizará y tramitará un Proyecto de Urbanización en cada una de las dos unidades de ejecución en las que se ha dividido el Área de Intervención.

Dichos proyectos tendrán por finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. En concreto, las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras,
2. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios,
3. Red unitaria de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales,
4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público,
5. Red de telefonía y telecomunicaciones,
6. Red de suministro de gas.

Además, los proyectos de urbanización deberán cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios y demás disposiciones de aplicación.

### **Artículo 64.- Ámbito**

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito de cada una de las dos unidades de ejecución en que se ha dividido el Área de Intervención. El orden de ejecución será el marcado en el Plan de Etapas. Dado el caso, podría realizarse un solo Proyecto de Urbanización conjunto para las dos unidades.

### **Artículo 65.- Cuotas de Urbanización**

Las obras de urbanización se financiarán mediante las aportaciones de los propietarios en función de cuotas de participación.

### **Artículo 66.- Condiciones generales de urbanización**

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telecomunicaciones, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica y, en su caso, las subcentrales de calefacción, no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en la Norma básica NBE-CPI/96, la Ordenanza municipal OM-PCI/95 y el Reglamento de instalaciones contra incendios, o normas que los sustituyan.

5. La red de saneamiento será de tipo unitario, acometiendo a ella tanto las conducciones de aguas fecales de los edificios, como las de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos. Existirá la suficiente dotación de rejillas sumidero en los viales y zonas peatonales como para garantizar la adecuada

eliminación de las pluviales circulantes por esos ámbitos.

6. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Especial tienen carácter orientativo. Los criterios de cálculo de las distintas instalaciones (caudales mínimos en abastecimiento de agua y alcantarillado, consumos de electricidad y gas, niveles de iluminación en alumbrado público) establecidos en el art. 1.3.4 de la Memoria tendrán el mismo carácter orientativo, si bien deberá justificarse la adopción de valores inferiores a los allí calculados. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas. En la redacción de estos proyectos se tendrán en cuenta los criterios y recomendaciones para el diseño de las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado y de alumbrado público, indicadas en los informes de los respectivos servicios municipales, durante la tramitación del Plan Especial, una copia de los cuales se recoge en el Anexo a la Memoria II.4

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

8. El proyecto de urbanización incluirá la realización de las medidas correctoras necesarias para protección del área frente al ruido, de acuerdo con un estudio previo de ruido en los edificios, en las condiciones expresadas en la Ordenanza Municipal de Protección contra Ruidos y Vibraciones, que se incluirá como anexo en el proyecto de urbanización. El coste de dichas medidas correctoras quedará incluido dentro del coste de las obras de urbanización.

9. El proyecto de urbanización incluirá un estudio de prevención contra crecidas del río Ebro, que incluya la evaluación de riesgos y la previsión de las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil.

10. Los trabajos de urbanización del sector incluirán las siguientes actuaciones externas al ámbito:

- Ajardinamiento del talud existente entre Marqués de la Cadena y la zona verde al este del sector, lo que incluye la construcción de la rampa y escaleras de conexión descritas en la Memoria y grafadas en los planos,
- Tratamiento superficial de la franja de terreno comprendida entre el extremo sur del sector y la Vía de Ribera, que se realizará con materiales y acabados similares a los que se utilicen en esta vía

#### **Artículo 67.- Características de la red viaria**

1. El diseño de los elementos de la red viaria (anchos de calzadas y aceras, radios de giro) que se contiene en el Plan Especial tiene carácter vinculante, si bien será en el futuro proyecto de urbanización donde adquirirán carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones que sean diferentes a las recogidas en este Plan Especial. 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 Especial 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.

3. Las calles serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de

viandantes, estacionamiento y calzada, cuyo acabado podrá ser de tipo bituminoso.

La disposición y dimensiones de estos elementos vienen definidos en los planos de este Plan Especial. En el plano O-9 de alineaciones y rasantes se definen los tipos de vial, las rasantes de las calzadas y los radios de giro interior en los cruces de calles. En el plano O-11 de perfiles longitudinales se definen las rasantes de las calzadas y sus pendientes longitudinales. En el plano O-12 de perfiles transversales se define la sección transversal de cada tipo de vial, las anchuras de aceras, calzadas y carriles de estacionamiento, y las diferencias de cota entre aceras y calzadas. En el plano O-21 de sistema viario se representan los ámbitos de calzadas, aceras y pistas-bici.

*Unico*

4. La ordenación final del tráfico será establecida por el Servicio de Tráfico del Ayuntamiento de Zaragoza, quién determinará los sentidos de los viales, la señalización, la situación de los pasos de peatones, y el resto de factores necesarios. La solución definitiva de la intersección del vial de nueva creación paralelo a c/ Marqués de la Cadena con la glorieta existente de conexión de la c/ Cosuenda con esta vía dependerá de la ordenación definitiva. El proyecto de Urbanización que se realice deberá recoger las determinaciones necesarias para llevar a cabo esta ordenación.

En la línea de lo anterior, los pasos peatonales indicados tienen carácter orientativo.

5. En las aceras de la red viaria deberá realizarse la plantación de arbolado prevista en los planos, que consta de un árbol cada siete metros lineales en un solo lado de la calle, salvo imposibilidad manifiesta. Se emplearán, preferentemente, árboles pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Los árboles se plantarán en alcorques.

6. 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.

7. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional (50 km/h) se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

8. El sistema viario contará con alumbrado público suficiente para garantizar, al menos, los niveles de iluminación establecidos en el art. 1.3.4.3 de la Memoria de este Plan Especial para los distintos tipos de vía, salvo justificación adecuada.

#### **Artículo 68.- Características de las zonas verdes y paseos arbolados peatonales**

1. El diseño de los elementos de urbanización de las zonas verdes y paseos arbolados peatonales que se contiene en el Plan Especial tiene carácter vinculante, si bien será en el futuro proyecto de urbanización donde adquirirán carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones que sean diferentes a las recogidas en este Plan Especial. En todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. En los suelos calificados como zonas verdes y paseos arbolados peatonales, el proyecto de urbanización definirá el ajardinamiento que viene expresado a nivel de esquema en este Plan Especial.

El tratamiento superficial en las zonas verdes será eminentemente ajardinado, si bien se permitirá el trazado de caminos, una pista-bici y áreas peatonales.

El tratamiento superficial en los paseos arbolados peatonales será eminentemente pavimentado, preferiblemente con tratamiento similar al de las aceras de la zona, si bien se ajardinarán las zonas marcadas en el plano O-3 y acotadas en el plano O-10, sin que las áreas ajardinadas superen la rasante del pavimento que las delimita.

4. El tapizado vegetal se realizará con céspedes pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía.

5. 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.

Tanto en las zonas verdes como en los paseos arbolados peatonales la plantación de arbolado corresponderá, salvo imposibilidad justificada, con la expresada en el plano O-3. En la zona verde paralela a la c/ Marqués de la Cadena se plantará un arbolado de desarrollo en altura que, en la medida de lo posible, independice a la edificación residencial del tráfico circulante por esa vía.

6. Se aconseja la previsión de fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

7. Existirá instalación de riego que asegure el mantenimiento de las especies vegetales plantadas, tanto en las zonas verdes como en los paseos arbolados peatonales.

8. En estas zonas existirá alumbrado público que proporcione los niveles de iluminación establecidos en el art. 1.3.4 de la Memoria.

Zaragoza, Septiembre de 2005

**EI ABOGADO**  
Ignacio Pemán Gavín



José Ignacio Navarro Abella / Rafael Pamplona Abenoza



**LOS ARQUITECTOS**

## CUADROS RESUMEN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

**CUADRO 1. DIVISIÓN EN UNIDADES: SUPERFICIES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº	SUPERFICIE
U.E. - 1	76.559,59 m <sup>2</sup>
U.E. - 2	1.700,41 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>78.260,00 m<sup>2</sup></b>

**CUADRO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO: SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS ZONAS**

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (CESIONES)</b>	
Espacios libres	
Zonas verdes	13.394,84 m <sup>2</sup>
Paseos arbolados peatonales	6.198,48 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>19.593,32 m<sup>2</sup></b>
Vialio y aparcamientos	
	<b>20.481,29 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>	<b>40.074,61 m<sup>2</sup></b>
<b>ESPACIOS PRIVADOS</b>	
Espacios privados de uso público	8.726,01 m <sup>2</sup>
Espacios privados de uso privado	29.459,38 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>38.185,39 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL (BRUTA) DEL SECTOR</b>	<b>78.260,00 m<sup>2</sup></b>

**CUADRO 3. SUPERFICIES DE LAS MANZANAS RESIDENCIALES**

Manzana nº	EP-Privado (m <sup>2</sup> )	EP-Público (m <sup>2</sup> )	Superficie total (m <sup>2</sup> )
<b>M-1.1</b>	4.657,81	279,83	<b>4.937,64</b>
<b>M-1.2</b>	5.921,16	200,79	<b>6.121,95</b>
<b>M-1.3</b>	7.714,75	2.505,25	<b>10.220,00</b>
<b>M-1.4</b>	7.714,75	2.505,25	<b>10.220,00</b>
<b>M-1.5</b>	2.529,18	3.175,18	<b>5.704,36</b>
<b>M-2.1</b>	921,73	59,71	<b>981,44</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29.459,38</b>	<b>8.726,01</b>	<b>38.185,39</b>

**CUADRO 4. PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Manzana nº	Edificio	Nº viviendas	Altura	Edificabilidad (m2)
<b>M-1.1</b>	R-1	81	Baja+9	9.468,21
	R-2	72	Baja+9	8.418,00
<b>M-1.2</b>	R-3	63	Baja+9	7.103,00
	R-6	36	Baja+9	4.326,79
	R-7.1	18	Baja+9	1.834,45
	R-8	54	Baja+9	6.931,00
<b>M-1.3</b>	T-1	36	Baja+9	4.173,00
	T-2	36	Baja+9	4.173,00
	R-4	63	Baja+9	7.139,00
	R-9	63	Baja+9	6.931,00
	R-10	63	Baja+9	6.931,00
<b>M-1.4</b>	T-3	36	Baja+9	4.173,00
	T-4	36	Baja+9	4.173,00
	R-5	63	Baja+9	7.139,00
	R-11	48	Baja+8	6.177,00
	R-12	42	Baja+7	5.423,00
<b>M-1.5</b>	T-5	36	Baja+9	4.173,00
	R-13	36	Baja+6	4.669,00
<b>M-2.1</b>	R-7.2	18	Baja+9	2.295,55
<b>TOTAL</b>		<b>900</b>		<b>105.651,00</b>