

1/2

Exp. 41737/2011

19 JUL 2011



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SERVICIO TÉCNICO DE ORDENACIÓN  
Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo del  
Gobierno de Zaragoza de fecha 9 SET. 2011

EL SECRETARIO GENERAL

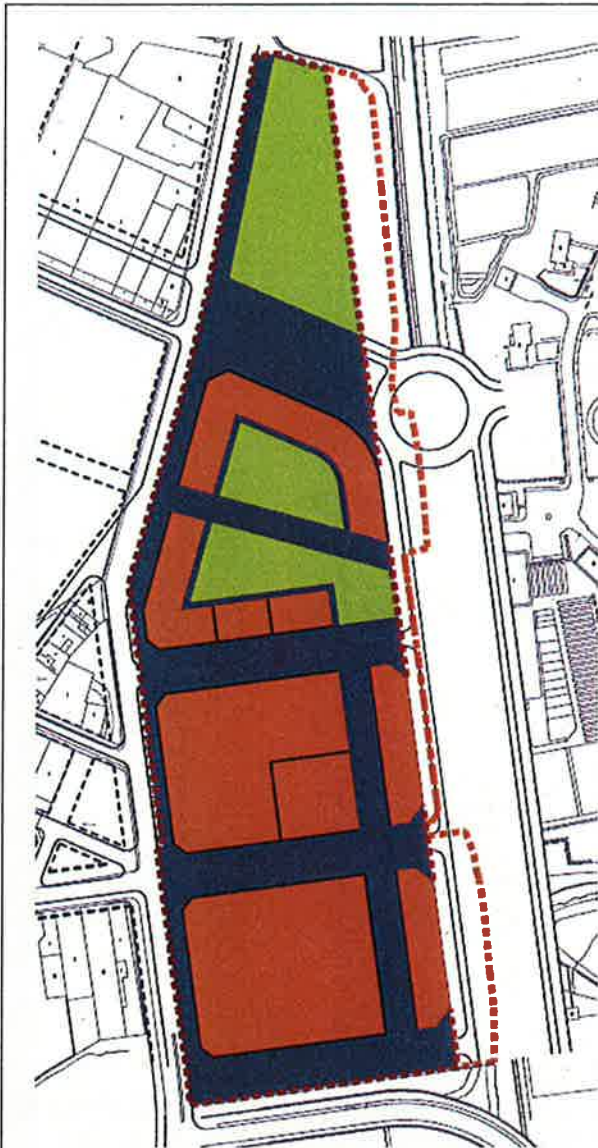
Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del Pleno  
de fecha 1 MAR. 2012  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



JUNTA DE COMPENSACIÓN F-57-3

# PLAN ESPECIAL

MODIFICACIÓN JULIO 2011

ÁREA DE INTERVENCIÓN F-57-3, ZARAGOZA

PAU3, S.L. arquitectos.

Javier Bosque Palacín/Antonio Plà Ruestes

**MEMORIA JUSTIFICATIVA Y NORMAS URBANÍSTICAS**

*JUNTA DE COMPENSACIÓN F-57-3*

**PLAN ESPECIAL**

**MODIFICACIÓN JULIO 2011**

**ÁREA DE INTERVENCIÓN F-57-3, ZARAGOZA**

**PAU3, S.L. arquitectos.**

**Javier Bosque Palacín/Antonio Plà Ruéstes**

## CAPÍTULO PRIMERO

---

### OBJETO, ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

#### 1.1. Objeto

Se redacta la presente modificación del Plan Especial del Área de Intervención F-57-03 del Suelo Urbano No Consolidado al objeto de variar el régimen de la edificación residencial y de otros usos contenido en sus Normas Urbanísticas, sin alteración de ningún otro parámetro urbanístico o de espacio de dominio o uso público.

#### 1.2. Antecedentes.

El Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención F-57-03 fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza adoptado con fecha de 30 de septiembre de 2008.

Sus normas urbanísticas, una vez corregidos los errores materiales detectados, fueron objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 16 de marzo de 2010, número 60.

#### 1.3. Promotor del presente expediente de modificación.

El presente expediente se promueve por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-57-03, con C.I.F. V/99-236697, y domicilio a estos efectos en Zaragoza, Plaza de los Sitios, 16, 1º Derecha, 50.001.

Dicha Junta fue constituida mediante escritura pública aprobada por el Consejero de Urbanismo el 12 de febrero de 2009 en expediente nº 133.971/09 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras en fecha 31 de marzo de 2009 con el nº EUC-2009/320-COT 2009/51.

A los efectos que puedan resultar procedentes, se adjuntó junto al escrito que dio causa al actual expediente 41.737/2011, Certificado emitido por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, por medio del cual se acreditaba la aprobación por la Asamblea General de la nombrada Junta de Compensación de la modificación en tramitación.

#### 1.4. Equipo redactor.

Esta modificación se redacta por la sociedad PAU 3, Arquitectos, representada por los arquitectos Don Javier Bosque y don Antonio Plá, colegiados con los números 1.250 y 1.891 respectivamente en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

### 1.5. Marco Normativo.

La sección 3ª del Capítulo V del Título II de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA) regula la vigencia y alteración de los instrumentos de planeamiento.

De acuerdo al citado régimen, así como a lo dispuesto en el artículo 1.1.5 del TRPGOU de Zaragoza, el contenido del presente expediente urbanístico debe conceptuarse como "modificación aislada de un instrumento de planeamiento de desarrollo", por lo que puede tramitarse por cualquier persona (artículo 76.5 LUA).

El procedimiento que debe seguirse es el contenido en el artículo 78 LUA:

"Artículo 78.- Procedimiento de modificación.

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del plan general, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:

a) La competencia para emitir el informe corresponderá al Consejo de Urbanismo de Aragón, o al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 49.1.

b) El informe del órgano autonómico competente, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio".

Se hace constar que, dado el carácter limitado de la presente modificación al régimen edificatorio de la edificación residencial o de otros usos, no concurre ninguno de los supuestos que la Ley Urbanística de Aragón incardina como de modificación cualificada en los artículos 79 y 80 de dicho cuerpo legal, y en los artículos 155 a 158 del 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.

## **1.6. Contenido de la Modificación.**

Según las prescripciones antes citadas, el presente expediente se compone de los siguientes documentos:

### **I.- OBJETO, ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO**

### **II.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN INSTADA Y EL ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.**

### **III.- DEFINICIÓN DEL NUEVO CONTENIDO DEL PLAN.**

- PARTE ESCRITA-. ORDENANZAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

- PARTE GRÁFICA-. PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS

O-2 Zonificación

O-7 Áreas de movimiento y alturas edificables

O-8 Denominación y superficie de subzonas

### **IV- ANEXOS**

UNO.- Ficha del A.I. F-57-03 TRPGOU

DOS.- Normas Urbanísticas Modificadas (publicación BOPZ)

TRES.- Planos de Ordenación que se modifican

O-2 Zonificación

O-7 Áreas de movimiento y alturas edificables

O-8 Denominación y superficie de subzonas



## CAPÍTULO SEGUNDO

---

### JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

#### 2.1. Justificación de la conveniencia de la modificación.

El Plan Especial que ahora se modifica configuró seis manzanas edificables: cuatro de ellas, denominadas B-1 a B-4, destinadas a edificación residencial con un área de movimiento de 16 metros de fondo y con una altura de B+4, y otras dos, manzanas denominadas B-5 y B-6, a uso no residencial, (comercial, de oficinas o administrativo), con una altura máxima de B+1.

Dicha ordenación determinaba, por una parte, dado el elevado porcentaje de cesión de suelos con destino a sistemas generales (13%) y dotaciones locales (54%) que la edificación residencial tuviera que ocupar la práctica totalidad del área de movimiento definida para materializar la edificabilidad atribuida.

Como consecuencia de lo anterior, se obligaba a los proyectos de los edificios residenciales a disponer de soluciones de viviendas con una sola orientación (exclusivamente al norte en muchos casos) y/o recayentes a patios interiores, no alcanzando de esta forma los requisitos de eficiencia energética, asoleo y salubridad que se han consolidado en los recientes desarrollos urbanísticos de esta ciudad.

Por la otra, conllevaba una discriminación de usos residenciales y no residenciales que, en la actualidad, no se entiende económica ni ordenativamente justificable. Adoptando la solución casi hegemónica en las actuaciones urbanísticas en Zaragoza, y, en concreto, en las áreas de suelo urbano no consolidado de uso residencial, se entiende más conveniente que los propietarios de cada parcela puedan destinar el excedente de edificabilidad de viviendas a locales en planta baja, semisótano o sótano,

Para solventar lo anterior, la modificación que se tramita plantea una solución formal que mantiene los límites geométricos de las manzanas configuradas por el Plan Especial definitivamente aprobado, dejando con ello incólumes las alineaciones con los espacios de cesión libre y gratuita.

Se actúa únicamente sobre la normativa aplicable a las parcelas edificables. Así, la modificación parte de la asignación del uso residencial a los dos bloques terciarios recayentes al corredor verdes (B-5 y B-6), permitiendo su desarrollo en condiciones de normas y alturas (B+IV) similares al resto de manzanas de aprovechamiento lucrativo del Plan Especial.

Al destinar estos bloques a usos residenciales, se permite una redistribución de la edificabilidad real y el número máximo de vivienda entre todas las parcelas privativas de la ordenación, lo que permitirá una mayor flexibilidad en la solución de proyecto, y, por tanto, de una mayor posibilidad de dotar a las viviendas resultantes de las deseables condiciones de soleamiento y ventilación.

Coherentemente con lo expuesto, se define una única zona aplicable a todas las manzanas de uso lucrativo (Zona de Edificación Residencial, UR).

Por último, la presente modificación procede a avanzar la solución reparcelatoria pactada por los propietarios, creando parcelas resultantes que permiten su adjudicación independiente y la ejecución directa, sin ningún tipo de requisito adicional, de la acción edificatoria.

## **2.2. Análisis de los efectos sobre el territorio de la modificación propuesta**

Dado el contenido limitado de esta modificación, pues en nada adiciona o suprime los parámetros de edificabilidad o densidad alguna de la Unidad de Ejecución o de sus sistemas generales o dotaciones locales, ésta no tiene más efectos sobre el territorio que aquellos que se deriven de la alteración de las ordenanzas urbanísticas aplicables a las manzanas de aprovechamiento lucrativa del Plan Especial.

En efecto, la modificación propuesta se refiere a una reordenación del volumen edificable sobre las parcelas ya definidas, coherente con la ordenación realizada en el área colindante, y que mantiene, por tanto, las condiciones en cuanto a espacios y suelos a ceder proyectada anteriormente.



## **CAPÍTULO TERCERO**

---

### **DEFINICIÓN DEL NUEVO CONTENIDO DEL PLAN.**

#### **3.1. Nuevas Normas Urbanísticas.**

Las Normas Urbanísticas que formaban parte del Plan Especial definitivamente aprobado y que fueron objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza (ANEXOS DOS), quedan sustituidas en su totalidad por la siguiente redacción (cambios resaltados en rojo).

#### **Disposiciones generales.**

##### **1- NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ORDENANZAS.**

Estas Ordenanzas son parte integrante del Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI) del área de intervención F-57-3 de las del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

El PERI del área de intervención F-57-3 tiene por objeto la ordenación de su ámbito, en el que, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el Plan General de la ciudad, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

##### **2- INTEGRACIÓN NORMATIVA.**

Las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y las presentes ordenanzas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del PERI.

Estas ordenanzas desarrollan las normas urbanísticas del plan general y concretan las determinaciones de su capítulo 5.2 en el ámbito del área de intervención F-57-3, debiendo considerarse un anejo a ellas, cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, cuarto y octavo de las normas del plan general.

3-

### **VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL.**

El presente PERI será inmediatamente ejecutivo, una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus ordenanzas.

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

4-

### **INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL.**

4.1 La interpretación de los documentos del plan especial 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.

4.2 En la interpretación de los documentos del plan se aplicarán los siguientes criterios:

- En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el párrafo anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas: Las ordenanzas, 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.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el mismo párrafo primero de este subartículo 4.2, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios públicos, 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.
- En ningún caso la interpretación del plan especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el PGOU.

## **Régimen urbanístico del suelo.**

### **5- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

5.1 El presente plan especial ordena los terrenos comprendidos en su ámbito que el plan general incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado (zona F), con el nivel pormenorizado propio del suelo urbano consolidado.

5.2 Los terrenos ordenados por este plan especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, a través de los que sus titulares hagan efectivos los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

### **6- SUELO PÚBLICO Y PRIVADO.**

Con el desarrollo del Plan Especial se proyectan parcelas de uso público y privado.

6.1 Constituyen suelo público las parcelas derivadas de la reparcelación calificadas como sistema local viario (SV), sistema local de espacios libres de uso y dominio públicos (SLEL) y la superficie de cesión del 10% de aprovechamiento del sector, así como los suelos de los sistemas generales adscritos al área.

6.2 Constituye suelo privado las restantes parcelas, que adquieren aprovechamiento de edificación lucrativa.

### **7- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

El suelo ordenado por este plan especial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

- a) Sistema local viario (SV): se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.
- b) Sistema local de espacios libres de uso y dominio públicos (SLEL): se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.
- c) Edificación de vivienda colectiva y otros usos (UR): se atenderá al régimen urbanístico descrito en los artículos 9 a 14 de estas ordenanzas.

8-

#### DEFINICIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.

1. El presente Plan Especial contiene entre sus determinaciones la definición en las manzanas resultantes de las parcelas que se adaptarán a las futuras operaciones reparcelatorias, permitiendo cada una de ellas la ejecución de actos edificatorios independientes conforme a la zonificación dispuesta.

El régimen jurídico de las parcelas aquí definidas podrá ser complementado por el proyecto de reparcelación con el establecimiento, en su caso, de las servidumbres de paso, medianería, paso de suministros o ubicación de instalaciones, luces y vistas necesarias para el funcionamiento de la edificación en sus distintos niveles, o, la asignación de carácter procomunal o atribución de régimen de propiedad "ob rem" a los espacios libres interiores.

2.- Inscrito el Proyecto de Reparcelación, la realización de actos de parcelación sobre aquellas parcelas que lo permitan se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de las presentes ordenanzas.

## Régimen de la Zonificación de la Edificación Residencial (UR)

### 9.- DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN.

El plan especial establece la normativa específica de tipología, condiciones de aprovechamiento y condiciones de posición para la edificación residencial de su ámbito (Zona UR)

En los aspectos no establecidos por el plan en cuanto a los conceptos anteriores será de aplicación las disposiciones comunes a las zonas de edificación en ordenación abierta y, específicamente, las de la Zona A2, de las normas urbanísticas del TRPGOU.

### 10- TIPO DE EDIFICACIÓN Y USOS.

#### 10.1. Tipo de edificación.

Edificio con carácter de bloque lineal o abierto destinado a vivienda colectiva, con otros usos o no en planta baja.

#### 10.2. Condiciones de uso.

##### 1. Uso principal: vivienda colectiva.

La manzana UR.1 se destinará a viviendas sometidas a régimen de protección pública de precio máximo, entendiéndose 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.

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

## CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN

### 11.1 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 del área de movimiento definida en la documentación gráfica del Plan Especial, tanto para en planta bajas y semisótano como en alzadas, y la regulación establecida a continuación.

2.- Los edificios deben alinear obligatoriamente sus líneas de fachada con las alineaciones de vial, en aquellas que específicamente se señalan en el plano O-7.

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.

### 11.2- Condiciones de ocupación en planta sótano.

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.

## PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO Y ALTURAS.

### 12.1 Superficie edificable y número de viviendas.

La superficie edificable máxima, el aprovechamiento objetivo y el número máximo de viviendas de cada parcela será el establecido en el siguiente cuadro:

PARCELA	SUP. (m <sup>2</sup> s)	APROV. OBJT.	EDIF. REAL MÁX.	Nº MAX. VIV
UR.1	2.390,00	5.270,40	10.540,80	90
UR.2.1	1.218,00	4.760,00	4.760,00	40
UR.2.2	392,00	1.432,14	1.432,14	12
UR.2.3	436,00	1.602,38	1.602,38	14
<b>TOTAL UR.2</b>	<b>2.046,00</b>	<b>7.794,52</b>	<b>7.794,52</b>	<b>66</b>
UR.3.1	4.690,75	12.659,35	12.659,35	108
UR.3.2	1.260,25	3.401,73	3.401,73	29
<b>TOTAL UR.3</b>	<b>5.951,00</b>	<b>16.061,08</b>	<b>16.061,08</b>	<b>137</b>
UR.4	5.951,00	16.070,00	16.070,00	137
UR.5	1.103,00	3.754,00	3.754,00	32
UR.6	1.103,00	3.754,00	3.754,00	32
<b>TOTAL ZONA UR</b>	<b>18.544</b>	<b>52.704,00</b>	<b>57.974,40</b>	<b>494,00</b>

## 12.2.- Alturas

1.- El número de plantas se define en el Plano O-7 (ordenación), pudiéndose alcanzar, en cada caso, las siguientes alturas máximas:

Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
B+IV	18,20 metros

2.- La altura máxima de planta baja será de 5,00 metros y la de cada una de las plantas alzadas de 3,30 metros.

### 12.3.- Variación de estos parámetros

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 las parcelas UR 3.2, U.R. 4, U.R. 5 y UR.6, todas inclusive, por estas ordenanzas, en un 15 por ciento al alza o a la baja.

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

13

### 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.- A efectos de lo dispuesto el artículo 2.2.22 de las Normas Urbanísticas del TRPGOU, se tendrá como fachada interior de las manzanas UR.5 y UR.6 la recayente al oeste.

3.- 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.

14

### CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

1. A efectos de parcelaciones urbanísticas, deberá tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Las parcelas UR.5 y UR.6 tienen el carácter de indivisibles.

b) La parcela UR.4 sólo podrá ser dividida 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 V-5 (prolongación calle Camelia).



Es decir, la parcela mínima vendrá determinada para estas manzanas por la mitad de su superficie de suelo definida por este instrumento de segundo grado, debiendo, en consecuencia, distribuirse con igual proporción los parámetros urbanísticos correspondientes.

c) Sobre las restantes parcelas definidas en el presente Plan Especial, podrán efectuarse actos de parcelación conforme a la normativa general de la zona A-2 del TRPGOU.

2. La realización de estos actos de parcelación permitidos en los puntos b) y c) del apartado anterior, requerirá la aprobación previa o simultánea a la pertinente licencia de un Estudio de Detalle en el que se contenga el reparto del aprovechamiento, edificabilidad y el número de viviendas asignadas en este Plan Especial a dicha parcela, entre las nuevas parcelas resultantes, con cumplimiento de las correspondientes condiciones de parcelación expresadas.

## Ejecución de la urbanización.

### 15- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

15.1 El presente plan especial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito.

15.2 Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior.

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

### 16- CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

16.1 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.

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

16.3 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 integradas en la edificación.

16.4 Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Instalaciones contra incendios.

16.5. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización, que se contienen en el plan especial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

16.6. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

16.7. De manera especial, el proyecto de urbanización deberá contemplar un protocolo de coordinación con la urbanización del corredor verde, tanto en el supuesto de que las obras se solapen en el tiempo como si se iniciaran con anterioridad o posterioridad.

16.8. Caso de que existiera alguna acequia, de cuya existencia no hay constancia, y que pudiera detectarse en la fase de urbanización y cuyo servicio fuera necesario preservar, se contemplará en el proyecto de urbanización su cubrimiento, siendo el mantenimiento de la misma a cargo de la entidad titular de la acequia. En cualquier caso se atenderá a las siguientes prescripciones:

- Se racionalizará la red de acequias a entubar o a cubrir de modo que se reduzcan las longitudes finales de la red y se eviten rodeos innecesarios.
- Salvo que se justifique expresamente la compatibilidad de la acequia con la ordenación prevista y su adecuada integración dentro de zonas verdes, las acequias se entubarán en todo el ámbito del plan especial.
- En el caso del cubrimiento de las acequias se adoptarán las soluciones constructivas que permitan un adecuado mantenimiento de las mismas.

16.9. La red de riego para las zonas verdes del área estará diseñada para su conexión a la tubería principal de riego, con agua procedente del canal, que discurrirá por el corredor verde.

16.10. El proyecto de urbanización deberá contener un estudio geotécnico específico para el mismo y de acuerdo, entre otras, con las características técnicas que se describen en el artículo siguiente.

16.11. El proyecto de urbanización ajustará las rasantes de los viarios a las definitivas del Corredor Verde, debiendo coincidir las cotas de intersección de los viarios.

16.12. En el proyecto de urbanización se aportarán los cálculos y todas las características de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

## **17- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN PREVISIÓN DE LOS RIESGOS DE HUNDIMIENTO KÁRSTICO.**

- 17.1. El estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización justificará la suficiencia de los estudios que se hayan realizado hasta el momento, o por el contrario la necesidad de su complemento, teniendo en cuenta que dada la existencia de riesgos de hundimiento en la zona, el estudio debe ser más exhaustivo que para otras urbanizaciones en las que no existe este riesgo. Se recomienda realizar estudios mediante malla o red regular de perfiles largos de tomografía eléctrica que abarque toda el área (50x50 metros y 20x20 metros en las zonas categorizadas por el estudio del plan general como de peligrosidad real alta o muy alta) o de otros procedimientos geofísicos o combinación de los mismos que se justifiquen adecuados para este caso y

previamente a la realización de sondeos y calicatas en las zonas de anomalías que se detecten.

- 17.2. Se colocarán tubos piezométricos en al menos un tercio de los sondeos que se realicen que permitan su control y seguimiento.
- 17.3. En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (BOE nº 74 de 28 de marzo de 2006) para el Grupo de Terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.
- 17.4. Se incorporará al correspondiente proyecto de urbanización un plan de vigilancia y detección de hundimientos que tenga en cuenta los factores de riesgo tanto durante las etapas de desarrollo como posteriormente, de tal modo que permita detectar, si fuera el caso, el desarrollo de los riesgos actualmente potenciales. El coste de implantación de dicho plan se incluirá dentro de los costes de urbanización y su contenido mínimo ha de incluir: control y toma de datos del nivel freático, inspección periódica de posibles asientos en la zona y redacción de un informe anual al Departamento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza con los datos obtenidos, valoración de los mismos y, si es el caso, medidas correctoras durante el período de garantía que se establezca, continuando posteriormente el Ayuntamiento con la recogida de datos.
- 17.5. El período de garantía de los suelos de cesión (espacios libres, zonas verdes y viario) a establecer durante la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización y de obras ordinarias, deberá ser mayor al general, de manera que responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados de fenómenos de hundimiento kárstico.
- 17.6. El proyecto de urbanización deberá contemplar la estabilización y, en su caso, saneo de los hundimientos constatados que no vayan a integrarse en su estado natural en los suelos de cesión (así como de aquellos otros que se pudieran detectar durante el desarrollo del área), adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.
- 17.7. Cuando haya de construirse o incorporarse una infraestructura susceptible de transportar agua sobre la zona, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar su estanqueidad (revestimientos especiales de los riegos de la zona que se mantengan, tramos de tubo más cortos para lograr cierta flexibilidad en la conducción,...) y minimizar la incorporación de agua al subsuelo (impedir riegos a manta y favorecer el riego por goteo, conducciones especiales, impermeabilización de balsas y zonas de concentración de escorrentía,...) se aplicarán medidas

encaminadas a evitar variaciones importantes del nivel freático (control de captación de pozos) y se preverán dispositivos de control de fugas de aguas, incluyendo entre estos una instrumentalización básica de las redes de saneamiento y abastecimiento que permita su sectorización y estableciendo para ello los correspondientes equipos de medida.

- 17.8. La urbanización de las zonas situadas sobre las dolinas existentes será de tal modo que permita su fácil conservación.

18-

### **CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.**

18.1 El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan especial 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.

18.2 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, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

18.3 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 arquitectónicas, empleándose soluciones especiales cuando se trate de aceras estrechas.

18.4 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.

En las calles de 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 sea inferior a 5 metros.

18.5 La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas, 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%, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

18.6 En aplicación del artículo 84.7 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, se reserva un espacio para la ubicación de un carril para bicicletas de anchura mínima de un metro y medio, que recorrerá la calle Biel, entendido como vial básico del sector.

18.7 Los planos de ordenación contemplan la ejecución de chaflanes de acuerdo a la normativa al respecto de las Normas Urbanísticas del PGOU.

19-

### **CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

19.1 El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan especial 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.

19.2 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.

19.3 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).

19.4 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 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.

Se preverán, igualmente, fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

En cuanto a condiciones de uso y edificabilidad le será de aplicación el artículo 8.2.7 de la sección segunda, sistemas de zonas verdes y espacios libres.

## Normativa sectorial.

### 20- PROTECCIÓN CONTRA RUIDOS.

El presente plan especial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones del término municipal de Zaragoza de 31 de octubre de 2001, publicada en el BOP el 31 de diciembre de 2001 y que prevé en su artículo 5.1 que "el planeamiento urbanístico y los proyectos redactados para la solicitud de licencias urbanísticas, en general, o de autorizaciones previas para la realización de cualquier actividad o servicio, y con el fin de hacer efectivos los fines expresados en el artículo 1º, deberán contemplar la incidencia en cuanto a ruidos y/o vibraciones conjuntamente con el resto de factores a considerar". A la vista de lo determinado en el artículo 8 de la Ordenanza, se acompaña este plan de un Anexo de evaluación de condiciones acústicas del sector y un Anexo complementario visado en fecha 6 de julio de 2007. **En base a este Anexo adquieren carácter normativo los valores teóricos recogidos en el apartado 5.1 relativo a "Incremento del aislamiento acústico en fachada".**

### 21- SUPRESIÓN DE BARRERAS.

El presente plan especial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza Municipal de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas de 27 de diciembre de 2002 y que dispone en su artículo 3 que "están sometidas a la presente ordenanza todas las actuaciones relativas al planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo y en la edificación, tanto de nueva construcción como de rehabilitación o cualquier actuación análoga, que se realicen por cualquier persona física o jurídica, de carácter público o privado en el término municipal de Zaragoza".

### 22- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

El presente plan especial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza municipal de protección contra incendios de Zaragoza y que dedica el Título IV a "Condiciones Urbanísticas", y a la vez que establece como criterio general en el artículo 31 que el planeamiento urbanístico debe posibilitar y facilitar la actuación de los Servicios contra Incendios y de Salvamento, el artículo 32 dispone que tanto en la fase de planeamiento como en la de urbanización de nuevos viarios, o de reurbanización de los existentes, se estará al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La anchura, incluidas aceras, no será inferior a 5 metros, debiendo garantizarse un ancho mínimo de 3,50 metros libre de obstáculos tales como el mobiliario urbano.



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Fdo.: Luis Jiménez Abad

- b) La altura libre o gálibo no será inferior a 4 metros.
- c) La capacidad portante del vial no será inferior a 2000 kp/m<sup>2</sup>.
- d) En los tramos curvos el carril de circulación rodada tendrá un radio interior mínimo de 5,30 metros y una anchura no inferior a 5 metros, pudiendo reducirse ésta a razón de 0,50 metros por cada metro que aumente el radio de giro, sin que en ningún caso tal anchura mínima pueda quedar por debajo de 4 metros.

### 3.2. Nuevos Planos de Ordenación.

La presente modificación conlleva únicamente la sustitución de los planos del Plan Especial de Área de Intervención F-57-03:

- O-2 Zonificación
- O-7 Áreas de movimiento y alturas edificables
- O-8 Denominación y superficie de subzonas

En Zaragoza, a 06 de Julio de 2011.

Javier Bosque

PAU3 arquitectos

Antonio Plá



**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** F-57-3Superficie total (m<sup>2</sup>): 43.680,00

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA): 0,00

Superficie aportada: 43.680,00

**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

- Terrenos entre la c/ Biel y el Corredor Ferroviario (Este de la c/ Biel).

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

- Conexión del barrio de Valdefierro con el Corredor Verde y la Ciudad Escolar.
- Obtención de espacios verdes situados al Norte del ámbito.
- Obtención de suelo de Sistema General en el Corredor Ferroviario.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- Prolongación hasta el Corredor Verde de las calles Camelia, Azucena, Lucero del Alba y Alfarería.
- Alienaciones definidas a la calle Biel y al Corredor Verde.
- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el Corredor Verde Oliver-Valdefierro.
- Se adscriben como Sistemas Generales los terrenos de los propietarios del Área que han quedado incluidos en el SGU del Corredor.

**GRADO:**

8

**Usos y tipología de la edificación**

A1/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

1,35

**Densidad (viv/Ha):**

115

Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

1,086

**Altura máxima:**

B+4

% aprovechamiento municipal:

10

**Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:**

6 años

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

**CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):**

Dotaciones:

**Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):**

54

Varios: 35 (incluido vías colectoras)

**Sistemas Generales adscritos:**

13

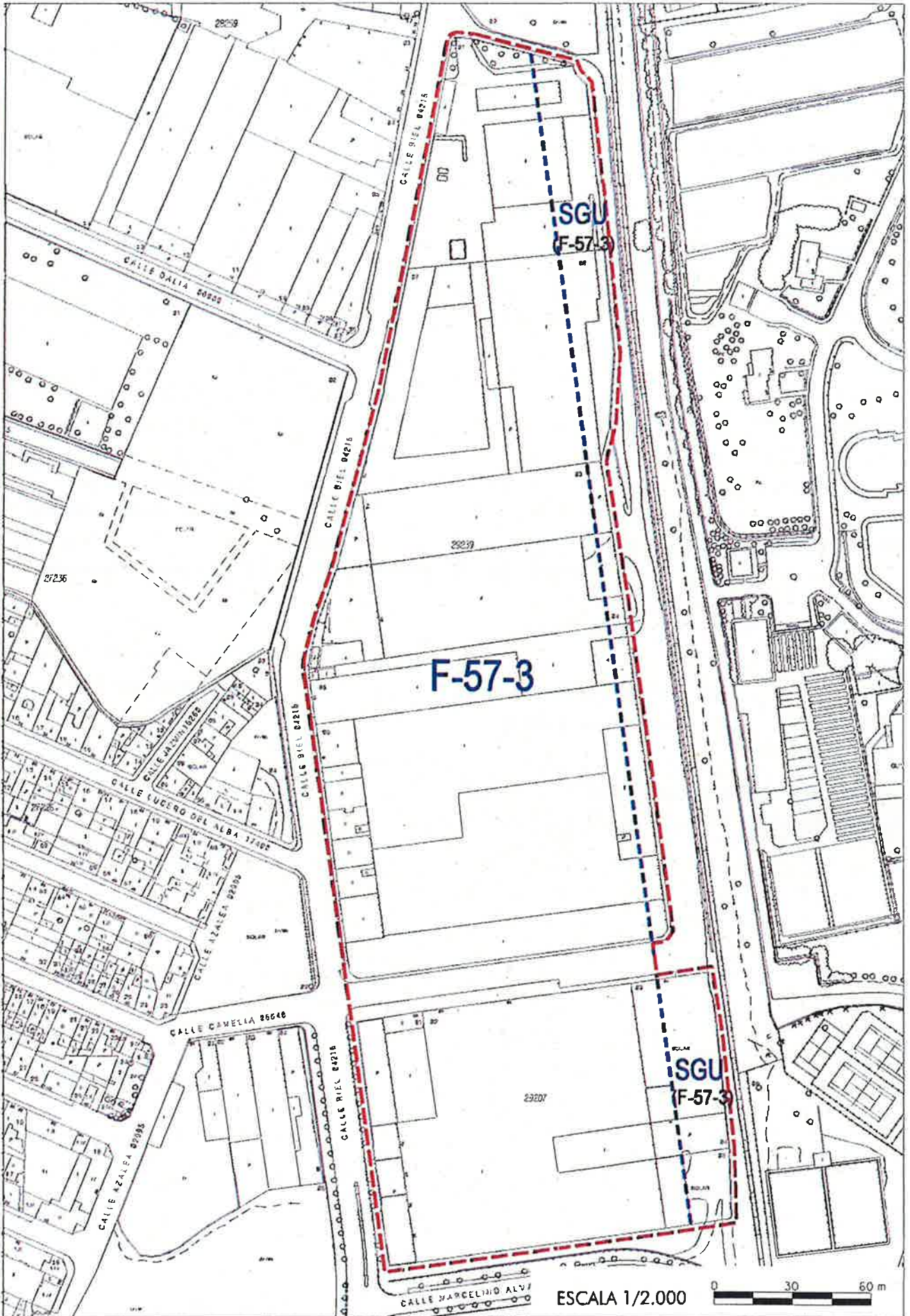
Zonas Verdes: 19 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-16

**OBSERVACIONES:**



TEXTO REFUNDIDO 2007



DICIEMBRE 2007

ESCALA 1/2.000

