

## SECCIÓN QUINTA

Núm. 6540

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS,  
ENERGÍA Y VIVIENDA

**Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística**

Expediente: 23429/2023.

Como complemento a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan especial en calle Lagasca, 2-4, adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Zaragoza y publicado en el BOPZ núm. 194, de fecha 23 de agosto de 2024; en cumplimiento del punto cuarto del mismo, así como de los artículos 57.6 y 85.2, así como de la disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, se añaden las normas urbanísticas de dicho Plan Especial a la referida publicación.

I. C. de Zaragoza, a 10 de septiembre de 2024. — La jefa de Unidad, Lara Lázaro Rodrigo. — Conforme: La letrada-jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Vanesa Laguarda Soro.

## ANEXO

## III. NORMAS Y ORDENANZAS

## ÍNDICE

1. Generalidades.
  - 1.1. Objeto y ámbito de aplicación.
  - 1.2. Carácter de las normas urbanísticas.
  - 1.3. Vigencia.
  - 1.4. Interpretación de documentos.
  - 1.5. Solicitud de licencia.
2. Desarrollo y ejecución del plan especial.
  - 2.1. Clasificación y calificación del suelo y delimitación del área de intervención.
3. Zonificación: condiciones de uso y edificación.
  - 3.1. Condiciones generales.
    - 3.1.1. Composición de la edificación en las parcelas.
4. Normas comunes de edificación.
  - 4.1. Estacionamientos.
  - 4.2. Superficie construida.
  - 4.3. Condiciones de diseño.
5. Normas particulares.
  - 5.1. Áreas 1 y 2.
  - 5.2. Zona de espacio libre privado.

## 1. GENERALIDADES

1.1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto regular el régimen urbanístico de estas parcelas sitas en el ámbito de actuación unitaria de este Plan Especial.

1.2. *Carácter de las normas urbanísticas.*

Las normas urbanísticas del Plan General y la regulación contenida en las presentes normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, se aplicarán en el ámbito territorial del Plan Especial.

Las presentes normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito del Plan Especial de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

1.3. *Vigencia.*

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

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

1.4. *Interpretación de documentos.*

La interpretación de los documentos del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Las presentes normas urbanísticas se interpretan según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en vigencia atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del Plan Especial.

1.5. *Solicitud de licencia.*

La solicitud de licencia de obras de edificación se efectuará ante el Ayuntamiento de acuerdo a los artículos correspondientes de las normas urbanísticas generales del TRPGOU y de la legislación vigente.



Sin menoscabo de lo exigido en las normas urbanísticas generales del TRPGOU, la solicitud de licencia de edificación contendrá al menos un plano de localización a escala de 1/2000 a 1/1000 y un plano de emplazamiento de la edificación en la parcela a escala de 1/500, donde quedará reflejada con precisión la posición de la edificación con referencias acotadas a sus linderos.

## 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 2.1. Clasificación y calificación del suelo y delimitación del área de intervención.

El suelo sobre el que actúa el Plan Especial está clasificado en el Plan General de Zaragoza como urbano consolidado y cuenta con la condición básica de solar, por lo que para materializar el aprovechamiento únicamente será necesaria la obtención de licencia.

La calificación del ámbito de actuación es la de residencial A1, grado 2.

La totalidad del ámbito del Plan Especial se configura como una sola área de actuación.

## 3. ZONIFICACIÓN: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

### 3.1. Condiciones generales.

#### 3.1.1. COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS.

Dentro del ámbito se establecen las siguientes áreas:

- a) Área 1.
- b) Área 2.
- c) Espacio libre privado.

#### a) ÁREA 1.

Comprende los suelos sobre los que se encuentra la Clínica del Doctor Lozano, así como aquellos que la rodean.

#### b) ÁREA 2.

Comprende la zona sobre la que se sitúa el edificio sito en calle Lagasca, 4, la nueva construcción propuesta y los espacios libres de edificación que se configuraban como jardín y elementos complementarios de la antigua Clínica del Doctor Lozano.

#### c) ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Se constituye por el espacio que se ordena y configura como elemento de transición entre la antigua Clínica del Doctor Lozano y el nuevo volumen a ejecutar.

## 4. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

### 4.1. Estacionamientos.

Se prevé la ejecución de las dotaciones de aparcamiento necesarias para el desarrollo del programa edificatorio en el bajo rasante de la nueva actuación.

### 4.2. Superficie construida.

Será de aplicación lo contenido y preceptuado en el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

### 4.3. Condiciones de diseño.

1. Las actuaciones que se desarrollen en el área 1, esto es, la correspondiente con la antigua Clínica del Doctor Lozano se encuentran claramente limitadas y circunscritas a las estrictamente permitidas, de acuerdo a las condiciones de intervención que se pueden desarrollar conforme a la catalogación del inmueble.

2. Las actuaciones a desarrollar en el área 2, se deberán circunscribir en todo caso al diseño arquitectónico y volumétrico contenido y propuesto en el presente Plan Especial.

3. En todo caso se deberá tener en cuenta las condiciones fijadas tanto por el TRPGOU como por la Comisión Provincial de Patrimonio del Gobierno de Aragón y la Comisión Municipal de Patrimonio, en su caso.

## 5. NORMAS PARTICULARES

Previamente al inicio de los trabajos de edificación, deberá hacerse un seguimiento arqueológico de la remoción del solar y, en caso necesario, realizar catas y/o excavación arqueológica, con presencia obligada y permanente de un arqueólogo durante el proceso de movimiento de tierras. El informe de los sondeos o excavaciones deberá aportarse en la Unidad de Patrimonio Histórico-Artístico del Servicio de Inspección Urbanística.

### 5.1. Áreas 1 y 2.

1. Las áreas 1 y 2 se ordenan de dos formas claramente diferenciadas. Por un lado, se encuentra definida la ordenación como elemento exento e independiente de la antigua Clínica del Doctor Lozano y, por otro, la configuración básica del resto del ámbito que responde a las características urbanísticas, volumétricas y tipológicas fijadas por el TRPGOU de Zaragoza para la zona. Se trata de una ordenación en manzana cerrada.

De acuerdo a la calificación como zona A1, grado 2, deberá responderse a los siguientes parámetros básicos.

#### 1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

- Área 1: No se admiten segregaciones de ningún tipo al estar vinculada en su totalidad a la antigua Clínica del Doctor Lozano.
- Área 2: En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 metros de fachada y 150 metros cuadrados de superficie.

#### 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO:

##### 2.1. Ocupación de suelo:

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN:

##### • Área 1:

Las condiciones se encuentran absolutamente vinculadas y relacionadas a la existencia de la Clínica del Doctor Lozano como elemento vinculador del área.

Deberá mantenerse su dimensión original, no permitiendo un aumento de volúmenes, a excepción de aquellos indispensables para su estabilidad y mantenimiento, en cuyo caso su adición deberá ser reconocible.

##### • Área 2:

En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100%.

En las plantas baja y alzadas, se permite el 75%. Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

Fondo máximo: La edificación en plantas por encima de la baja no excederá de un fondo de 30 metros.

Los retranqueos que se fijan a los efectos del programa edificatorio a desarrollar son los siguientes:

Planta	Retranqueo respecto a vial
PB	No hay retranqueo
1. <sup>a</sup>	No hay retranqueo
2. <sup>a</sup>	No hay retranqueo
3. <sup>a</sup>	No hay retranqueo
4. <sup>a</sup>	2 metros
5. <sup>a</sup>	5 metros
6. <sup>a</sup>	8 metros
7. <sup>a</sup>	10 metros

##### 2.2. Alturas:

##### ÁREA 1:

Limitada a las condiciones básicas vinculadas a la antigua Clínica del Doctor Lozano existente.

##### ÁREA 2:

- Altura máxima:



Será la definida por el presente Plan Especial, que deberá ser considerada como vinculante y de obligado cumplimiento.

• Alturas de las plantas:

La altura de la planta baja deberá estar comprendida entre 4,50 y 5 metros, y la de las plantas alzadas no será menor de 3 metros.

No obstante, estas alturas podrán reducirse hasta unos mínimos absolutos de 4 metros en la planta baja y 2,80 metros en las alzadas, cuando así se consiga una mejor adecuación a las alturas de planta y de cornisa de los edificios colindantes.

2.3. Edificabilidad:

Se fija un coeficiente de edificabilidad para cada una de las dos áreas residenciales fijadas. En este sentido, en el área 1, comprensiva de la antigua Clínica del Doctor Lozano, se fija una edificabilidad máxima de 1.138,87 m<sup>2</sup>t, mientras que para el área 2 se fija una edificabilidad máxima materializable de 6.718,83 m<sup>2</sup>t.

3. *CONDICIONES DE USO.*

Se aplicarán las mismas condiciones de uso que rigen en el grado 2 de la zona A-1, fijadas en las normas y ordenanzas del TRPOGU de Zaragoza.

4. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

ÁREA 1:

En el caso concreto del área 1, «Clínica del Doctor Lozano», deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionados:

• Deberá mantenerse, en lo posible, la estructura portante original, permitiéndose refuerzos o sustituciones que fuesen necesarios, sin comprometer en ningún caso las características estructurales esenciales.

• Deben mantenerse las fachadas con sus dimensiones y composiciones originales, especialmente en lo que a materiales y distribuciones de vanos se refiere.

• Se deberán conservar todas aquellas características ornamentales esenciales de las fachadas, implicando ello que no podrán modificarse las soluciones constructivas y decorativas de las mismas.

• Se deberán mantener las características tipológicas y distributivas esenciales. Se admitirán variaciones en la distribución actual y obras que mejoren la accesibilidad siempre que estén justificadas y no comprometan las características esenciales del edificio.

• Las instalaciones de gas, electricidad, telecomunicaciones, etc., deberán realizarse de forma que no sean visibles desde vía pública, ya sea soterradas, ya sea integradas en la propia fachada evitando el efecto parcheado. Los proyectos deberán remitirse a la Comisión Municipal para su aprobación.

• Se prohíbe adosar a cualquiera de las fachadas instalaciones urbanas, eléctricas, de telecomunicaciones y cualesquiera otras. Las antenas, equipos de climatización y dispositivos similares se situarán en lugares que no perjudiquen la imagen del edificio.

ÁREA 2:

La edificación planteada procurará la mayor armonía estética y visual con su entorno; por ello, atendida la singularidad del emplazamiento y entorno concreto, podrán ser exigibles condiciones específicas de composición y estudios complementarios de implantación en el entorno, tales como fondos visuales, chaflanes, encrucijadas, alrededores de elementos de interés y, en general, localizaciones muy visibles o significadas.

La dimensión y la composición de la planta baja en fachada mantendrán la armonía con los edificios colindantes; la composición y altura de las plantas intermedias se regirán por los criterios formales contenidos en las presentes normas y por los requerimientos del ajuste métrico establecido, sin que la altura libre pueda ser inferior a 2,50 metros.

Los materiales utilizados en los cuerpos ciegos serán naturales y del tipo de los utilizados en el edificio de la Clínica del Doctor Lozano y el edificio del número 4 de la calle Lagasca, tratándose de revocos o elementos pétreos, maderas o similares. Se prohíben los acabados metálicos (con excepción de las carpinterías y cerrajerías).



Los colores a utilizar en los paños ciegos de la nueva construcción serán colores claros, pétreos o terrosos, y próximos a la gama cromática de los colindantes.

El color del acabado del edificio existente se acomodará al original del mismo, teniendo en cuenta la paleta de colores aprobada por el Ayuntamiento de Zaragoza.

El color de las carpinterías irá en consonancia con las del entorno, sin colores llamativos.

En cuanto al lenguaje formal, se propone que la nueva construcción converse con los existentes, marcando por un lado la línea de forjados en fachada, que quedará en continuidad con las del número 4 de la calle. Se permitirá que la cota de esta línea pueda variar +/-10 centímetros respecto a la colindante.

En lo relativo a la disposición de los huecos de fachada, estos tendrán una composición vertical, en referencia a la composición de huecos de los edificios existentes en la calle Lagasca, 2 y 4.

La nueva construcción deberá tener en cuenta las referencias a elementos vegetales y florales, así como a elementos o abstracciones geométricas que caracterizan a las edificaciones existentes en el ámbito. Dichas referencias podrán configurarse mediante serigrafías u otros tratamientos de fachada. Asimismo, se deberá considerar y tener en cuenta en lo relativo a elementos vegetales y crecimiento vegetativo mediante un aumento proporcional de los huecos en fachada según crezca la altura de la edificación.

#### 5.2. Zona de espacio libre privado.

1. Comprende los espacios privados que se generan entre los volúmenes planteados y la antigua Clínica del Doctor Lozano identificado en el plano correspondiente con la signatura ELPRIV.

2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Usos: Espacios libres de carácter peatonal, acceso rodado a fincas y uso del subsuelo con carácter privado para usos lucrativos.
- Edificabilidad: No se asigna.
- Ocupación máxima: Espacio libre de edificación. Se admitirán elementos de ornato y vinculados a infraestructuras y servicios necesarios.

Zaragoza, mayo de 2024. — ARASTUR, Juan Andrés Sáez Navarro.