

SECCIÓN QUINTA

Núm. 8560/2024

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS,
ENERGÍA Y VIVIENDA

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2024, en expediente 51162/23, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación núm. 2 del Plan Especial del área de intervención F-57-10, que se tramita como modificación de plan general, con el objeto de reordenar volúmenes edificables y del aprovechamiento urbanístico en las parcelas residenciales R1, R2, R3 y R4, conforme al proyecto de fecha julio de 2024.

Segundo. — Resolver alegaciones en el sentido de los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fechas 13 de junio de 2024 y 2 de septiembre de 2024 y por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 10 de octubre de 2024.

Tercero. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo será objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón*.

Cuarto. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación núm. 2 del plan especial del área de intervención F-57-10, incluyendo el soporte digital del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de planeamiento urbanístico.

Cuarto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

Quinto. — Notificar el presente acuerdo junto con los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fechas 13 de junio de 2024 y 2 de septiembre de 2024 y por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 10 de octubre de 2024 a la promoción del expediente y a los alegantes.

Sexto. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de planeamiento urbanístico, vigente de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación de la presente modificación de Plan Especial se inscribirá en el libro de registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Séptimo. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional 4.^a de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

I. C. de Zaragoza, a 13 de noviembre de 2024. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada- jefa del servicio, Vanesa Laguarda Soro.

TEXTO CONSOLIDADO NORMAS URBANISTICAS

Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. — *Naturaleza, finalidad y ámbito del plan especial y sus ordenanzas.*

1. Estas normas son parte integrante del plan especial de reforma interior del Área de Intervención F-57-10 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.

2. El plan especial de reforma interior del Área de Intervención F-57-10, 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.

Artículo 2.1.2. — *Integración normativa.*

1. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y las presentes normas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del plan especial.

2. Estas normas desarrollan las normas urbanísticas del plan general y concretan las determinaciones de su capítulo 5.5. en el ámbito del Área de Intervención F-57-10, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará en particular con el de los títulos primero, segundo y octavo y el capítulo 4.2. sección segunda, de las normas del plan general.

Artículo 2.1.3. Vigencia del plan especial.

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

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

Artículo 2.1.4. Interpretación de los documentos del plan especial.

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.

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

a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra 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.

c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá 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 libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.

e) En ningún caso la interpretación del plan especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el plan general de ordenación urbana.

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 2.2.1. — *Destino de los terrenos.*

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 (área F-57-10), con el nivel pormenorizado propio del suelo urbano consolidado.

2. Los terrenos ordenados por este plan especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado, como consecuencia de la aprobación y la redacción de los proyectos de reparcelación y urbanización.

Artículo 2.2.2. — *Calificación del suelo.*

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

a) Sistema local viario (SLV).

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

b) Zona verde pública

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Sistema de equipamiento (E).

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el título octavo, sección tercera, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

d) Edificación residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el artículo 2.2.5. de estas normas.

Artículo 2.2.3. — *Régimen del sistema de equipamiento (E).*

•Uso principal: cualquiera de los usos genéricos de equipamiento y servicios a que hacen referencia el artículo 8.2.8 del PGOU. Este equipamiento será de reserva o polivalente.

•Condiciones de edificabilidad:

a) Altura máxima: Baja+2 (12 m).

b) Edificabilidad: 1 m²/m².

c) Retranqueos: 3 m a cualquier lindero.

d) Ocupación máxima: 50%.

Artículo 2.2.4. Régimen de zona verde pública.

—Uso principal: Zona verde.

—Usos compatibles: Los accesorios del principal.

—Condiciones de edificabilidad:

a) Altura máxima: 1 planta

b) Edificabilidad: 0,02 m²/m².

c) Retranqueos: 3 m a cualquier lindero.

•Instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación:

El centro de transformación existente en la parcela ELP-3 se mantendrá en tanto en cuanto no se desarrolle una de las áreas circundantes F-57-9 o F-57-10 a cuyos centros de transformación se trasladará la potencia suministrada actualmente por el mismo, y nunca por plazo superior a diez años. Cuando esto ocurra, deberá ser suprimida la citada instalación, y adecuado el suelo en que se ubica como parte integrante de la zona verde en que se encuentra.

La ejecución de la urbanización del ámbito F-57-10 contemplará el tratamiento exterior de la instalación con el fin de suavizar y mejorar su presencia en el entorno.

Artículo 2.2.5. — *Régimen de la edificación residencial.*

Corresponde a las parcelas R.1, R.2, R.3, R.4.1 y R.4.2

—Tipología y usos:

•Uso principal: Vivienda colectiva, zona de edificación abierta A-2, grado 1, incluidos los anejos vinculados a ésta en cualquier planta del edificio, sin perjuicio de su cómputo de edificabilidad.

—Usos compatibles: Comercial en parcela R.4.1, zona de edificación abierta A-2, grado 1.

En las parcelas R.1, R.2, R.3 y R.4.2, además, se permitirán el resto de usos compatibles con la citada zonificación residencial, en un porcentaje no superior al 15% de la edificabilidad total asignada a la parcela, sin poder superar en ningún caso el aprovechamiento máximo fijado para cada una de ellas, debiendo aplicarse los coeficientes conversores recogidos en el Plan General para cada tipo de uso para su justificación.

•Condiciones de edificabilidad:

a) Altura máxima: R.1, R.2 y R.3: Baja + 7 (25,50 m).

R.4.1 y R.4.2.: Baja + 4 (16,50 m).

b) Edificabilidad: Se asigna a cada parcela la edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas máximo según el cuadro adjunto:

CUADRO SINTESIS DE LAS PARCELAS						
DEN.	USO	SUPERFICIE PARCELA	EDIF. (m ² t)	APROV. (UA)	Nº VIV.	Nº DE PLANTAS
R.1	Residencial	3.144,87 m ² s	10.877,00 m ² residencial - m ² comercial	5.438,50 UAs	90	VIII
R.2	Residencial	2.567,7 m ² s	7.319,20m ² residencial - m ² comercial	3.659,60 UAs	64	VIII
R.3	Residencial	2.334,42 m ² s	3.766,90 m ² residencial -- m ² comercial	1.883,45 UAs	32	VIII
R.4.1	Residencial	2.427,35 m ² s	6.020 m ² residencial 400 m ² comercial	3.210,00 UAs	56	V
R.4.2	Residencial	5.466,91 m ² s	9.649,99 m ² residencial - m ² comercial	4.825 UAs	81	V
TOTAL		15.941,25 m²	38.033,09 m²t	19.016,55 UAS	323	

Los parámetros de aprovechamiento, edificabilidad y número de viviendas asignados individualmente a cada parcela en el cuadro anterior podrán ser ajustados entre ellas hasta en un 15% al alza o la baja, mediante la tramitación de estudio de detalle comprensivo de los predios concernidos.

c) Ocupación: La ocupación en planta sótano podrá llegar al 100% en todas las parcelas, incluida la zona de retranqueos de 5 metros con las zonas verdes y espacios públicos en contacto con las parcelas R.1 y R.2. cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre.

Para el resto de plantas, la posición de la edificación será libre para permitir la variación tipológica de cada manzana, si bien, para las plantas semisótano y baja, dentro de la correspondiente área de movimiento dispuesta en el plano m.O1.1, y, para las plantas alzadas, en las del plano m.O1.2.

En particular, las edificaciones de las parcelas R.4.1 y R.4.2. se deberán atener al fondo edificable de 22 metros desde la alineación de vial según lo establecido respectivamente en los planos m0.1.1 y m0.1.2.

En el espacio no ocupado por la edificación se permite la implantación de piscina, zonas de juegos y demás elementos propios de urbanización privada, incluido los correspondientes pasos e itinerarios, conforme se determine en el oportuno Proyecto Edificatorio dentro de las prerrogativas propias de su promotor.

d) Vuelos: Se prohíben vuelos sobre la vía pública, así como sobre zonas verdes públicas.

e) Referencia para la medición de altura: Se determinarán conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.21.2.a) NNUU del plan general atendiendo a la longitud de la fachada edificatoria definida en proyecto.

•Régimen de protección: Todas las viviendas serán viviendas protegidas de Aragón, precio máximo o régimen de protección que equivalga en la normativa que en su momento esté vigente, sin que su precio de venta se eleve por encima del correspondiente a un coeficiente de homogeneización con el uso de vivienda libre de 0,5.

•Otras determinaciones de ordenación: La zona de la parcela R.4.2. en la que se produce el encuentro entre las calles Milos y Orión se resolverá preferentemente mediante tratamiento ajardinado privado que se inserte visualmente con el espacio público circundante, si bien el proyecto edificatorio podrá decidir ocuparla, sea total o parcialmente, siempre que no sobrepase ahí el nivel de planta semisótano. En todo caso, el testero lateral de la edificación recayente a dicho espacio deberá tener tratamiento de fachada, con prohibición de acabados como el poliuretano proyectado visto o similares.

Estudio de detalle

No será necesario cuando se actúe por manzanas completas o, en su caso, mediante proyectos edificatorios que comprendan el conjunto de las distintas parcelas que la componen.

N o r m

En el caso contrario, se requerirá una ordenación previa de la manzana mediante estudio de detalle, sin variar las condiciones del presente plan especial.

Condiciones de eficiencia energética.

Será obligatorio que los edificios de las parcelas residenciales (R.1, R.2, R.3, R.4.1 y R.4.2) se diseñen y construyan bajo criterios de consumo energético casi nulo dentro de la escala de eficiencia energética A, tanto en relación al consumo de energía primaria no renovable ($\text{kWh/m}^2\cdot\text{año}$) como en cuanto a emisiones de dióxido de carbono ($\text{kgCO}_2/\text{m}^2\cdot\text{año}$), conforme al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. En el supuesto de que la normativa aplicable en el momento de concesión de autorización habilitante de naturaleza administrativa establezca disposiciones más estrictas, se estará a lo dispuesto en aquella con desplazamiento del contenido de este artículo.