

Plan Parcial

S E C T O R

ZUERA-SUR

AYUNTAMIENTO DE ZUERA

normas urbanísticas

NUEVO TEXTO REFUNDIDO

MAYO de 2023

El Plan Parcial "ZUERA SUR" fue aprobado definitivamente por acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, de 24 de Noviembre de 2.003 y 28 de de julio de 2004, respectivamente (B.O.P. de 21 de diciembre de 2004. Nº292).

Desde su aprobación ha sufrido cinco modificaciones puntuales:

1. **Modificación Puntual Número 1**, cuyo objeto fue la modificación de los artículos 17, 22 y 27 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial relativos, respectivamente, a los vuelos permitidos en las edificaciones, a la zona residencial colectiva y a la zona de equipamiento social. (VOPZ 294/2005).
2. **Modificación Puntual Número 2**, cuyo objeto afecto a aspectos puntuales de la zonificación destinada a equipamiento público, la aclaración del régimen urbanístico de la zona de retranqueo en las manzanas de vivienda colectiva y la modificación del Art 10 Estudios de Detalle (VOPZ 28/2007).
3. **Modificación Puntual Número 3**, cuyo objeto fue la modificación del artículo 23 i) de las normas urbanísticas en el sentido de que la promoción mínima a desarrollar en un proyecto independiente podrá ser de una vivienda unifamiliar. (VOPZ 28/2007).
4. **Modificación Puntual Número 4**, cuyo objeto fue la modificación del Art. 26 Zona de Equipamiento Polivalente, con el fin de facilitar la construcción de un Instituto de Enseñanza Media en esa calificación. (VOPZ 85/2009).
5. **Modificación Puntual Número 5**, cuyo objeto fue incorporar un párrafo al artículo 23 para condicionar las licencias urbanísticas a la red de saneamiento existente. (VOPZ 237/2015).
6. **Modificación Puntual Numero 6**, cuyo objeto fue modificar el Art. 23. *Zona residencial unifamiliar*. (VOPZ 22/04/2023).

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- Generalidades

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro del ámbito del Plan Parcial del Sector ZUERA-SUR del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zuera.

Art. 2. Integración normativa.

2.1. 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, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2.2. Las presentes Normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zuera.

Art. 3. Vigencia.

Aprobado el Plan Parcial con carácter definitivo y publicados el acuerdo al efecto y 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 efectúe ésta carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

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

Art. 4. Interpretación.

El Ayuntamiento de Zuera, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Parcial.

CAPITULO II.- Terminología de Conceptos

Art. 5. Terminología de conceptos.

- 5.1. Sector.** Unidad de planeamiento parcial sobre la que se actúa.
- 5.2. Zonificación.** Cualidad de unos terrenos determinada por su uso principal, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible.
- 5.3. Uso dominante.** El principal en cada una de las zonas en que se divide el sector.
- 5.4. Usos compatibles.** Los autorizados en cada una de las zonas como alternativos o complementarios del uso principal.
- 5.5. Usos prohibidos.** Aquellos cuya implantación no se permite en una zona determinada.
- 5.6. Alineación viaria.** Línea límite exterior de las vías principales y de los espacios de comunicación secundarios de circulación rodada o peatonal, ya tengan carácter público o privado.
- 5.7. Lindero.** Línea exterior de cada una de las parcelas y, en su caso, subparcelas resultantes del proyecto de reparcelación o de los proyectos de edificación.
- 5.8. Manzana.** Ámbito delimitado en su totalidad por las alineaciones viarias y, en su caso, por las alineaciones viarias complementadas por algún otro lindero de espacio público.
- 5.9. Línea máxima de edificación.** Es el límite exterior e interior que determina el espacio donde puede ubicarse la edificación en las zonas residenciales, o la línea definida por los retranqueos mínimos establecidos en las presentes Normas, en el caso de las demás zonificaciones.
- 5.10. Ocupación.** Relación entre la superficie en planta de la edificación por encima de la rasante y la superficie de la parcela.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo

Art. 6. Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado. Tendrán la condición de Suelo Urbano cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Art. 7. Condición del suelo.

7.1. Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación PP-PR.1 como Viario Público, Espacios Libres de dominio y uso público o Zona Verde de Plan Parcial, Zona de Equipamiento Docente, Zona de Equipamiento Social, Zona de Equipamiento Deportivo y Zona de Servicios de Infraestructuras.

7.2. Suelo privado. Constituye el suelo susceptible de aprovechamiento privado el resto de los terrenos calificados en el plano de zonificación PP-PR.1 como Zona Residencial (colectiva y unifamiliar).

Art. 8. Zonificación.

El suelo ordenado en el presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano PP-PR.1 "Zonificación".

8.1. Residencial. Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas colectivas o unifamiliares como uso dominante. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 22 y art. 23).

8.2. Espacios Libres. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones, ajardinamientos, áreas peatonales, áreas de juego y recreo de niños. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 24).

8.3. Equipamiento Docente. Comprende los terrenos destinados a usos de enseñanza o investigación en cualquiera de los distintos

grados o especialidades reconocidos por cualquiera de las Administraciones públicas competentes en la materia. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 25).

8.4. Equipamiento Social. Comprende los terrenos destinados a la implantación de usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias, religiosos y otros. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 27).

8.5. Equipamiento Deportivo. Comprende los terrenos destinados al desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 26).

8.6. Zona de Servicios de Infraestructuras Urbanas. Comprende los terrenos destinados a usos de los diferentes servicios urbanos que constituyen la infraestructura del Plan Parcial. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 28).

Art. 9. Sistema local viario.

Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de vehículos y peatones, cuya definición se recoge en el plano PP-PR.3a.

CAPITULO II.- Estudios de Detalle

Art. 10. Estudios de Detalle.

10.1. La edificación en el ámbito del presente Plan Parcial no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que se ajuste a la ordenación pormenorizada establecida en el plano PP-PR.2 y a las determinaciones que lo complementan (Cuadro 2). **Cuando se desarrolle una manzana completa tampoco será necesario Estudio de Detalle y bastará con un proyecto de edificación conjunto.**

10.2. La modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el plano PP-PR.2 exigirá el ámbito mínimo correspondiente a una manzana completa, según se define en el precitado plano, y la justificación de su adecuada integración con la ordenación del resto de las manzanas.

10.3. La edificabilidad y la densidad asignada a cada una de las manzanas residenciales que integran el Plan Parcial podrán ser objeto de redistribución entre las mismas a través de la correspondiente modificación del Plan Parcial.

10.4. Las modificaciones de los Estudios de Detalle que se propongan seguirán los objetivos y criterios del Plan Parcial recogidos en la Memoria, que constituyen elemento interpretativo del mismo, no pudiendo ser aprobadas, aun cumpliendo las presentes Normas, cuando la solución propuesta esté en clara contradicción con aquéllos.

(Artículo modificado por acuerdo de Pleno de fecha 8 de marzo de 2007 BOPZ28-2007)

CAPITULO III.- Parcelaciones

Art. 11. Zona residencial.

11.1. La configuración parcelaria de los terrenos calificados como zona residencial se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido de las presentes normas.

CAPITULO IV.- Proyecto de Urbanización.

Art. 13. Naturaleza y contenido.

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Parcial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, carril bici y aceras.
2. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
3. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.

4. Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Red de telecomunicaciones.
7. Red de gas.

Art.14. Ámbito.

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan Parcial por configurarse éste como una sola unidad de ejecución.

Art. 15. Cuotas de Urbanización.

El derecho a edificar de cada propietario se condiciona, cuando éste participe en el proceso urbanístico, al cumplimiento efectivo de las obligaciones y cargas que le correspondan, no procediendo el otorgamiento de la licencia de obras cuando no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de urbanización.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I. Condiciones Técnicas de las Obras en relación con la Red Viaria

Art. 16. Alineación viaria.

1. Los retranqueos de la edificación respecto de la alineación viaria en las manzanas residenciales deberán ajardinarse preferentemente.
2. Los cerramientos de parcela de las demás zonificaciones se ajustarán a la alineación viaria.

Art. 17. Vuelos.

1. Se permiten los vuelos sobre las vías públicas y sobre los retranqueos de las parcelas, conforme a lo establecido en las presentes normas:

a) En calles de hasta 10 metros de anchura: no se permiten vuelos.

b) En calles de hasta 10 metros de anchura y con retranqueo de la edificación de 4 metros: se permiten vuelos hacia la zona de retranqueo y dentro de la propiedad hasta un máximo de 80 centímetros.

c) En calles de más de 10 metros de anchura: se permiten vuelos desde la línea de fachada hasta un máximo de 80 centímetros.

2. Se permiten los vuelos sobre los espacios libres interiores de manzana siempre y cuando no se superen los fondos máximos establecidos.

3. Todos los vuelos son computables a efectos de la edificabilidad, contabilizándose al 100% si son espacios cerrados y al 50% si tienen la consideración de terrazas, balcones o tendederos.

4. El arranque del vuelo sobre la vía pública estará como mínimo a una altura de 3 metros por encima de la rasante de la acera en el punto de cota más alto.

5. En viviendas unifamiliares no se admiten vuelos sobre la vía pública, no estableciéndose limitaciones en el interior de la parcela.

(artículo modificado por acuerdo de Pleno de fecha 1/12/2005; BOPZ 294-2005)

Art. 18. Estacionamientos.

1.- El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano PP-PR.3a vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

2.- En la zona residencial colectiva los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de 1,20 plazas de estacionamiento por vivienda y una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de local destinado a Otros Usos.

3.- En la zona residencial unifamiliar los proyectos de edificación deberán prever dentro de la parcela la dotación complementaria mínima de dos plazas de estacionamiento por vivienda, excepto en la parcela R-U1 que será de una plaza por vivienda.

CAPITULO II. Condiciones Comunes a las distintas Zonas

Art. 19. Construcciones sobre la altura máxima.

Se permiten torreones de ascensor, núcleos de escalera de acceso a azoteas y maquinaria de instalaciones.

Art. 20. Paramentos al descubierto y cubiertas.

1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.
2. No podrán utilizarse como materiales de cubierta la teja negra, la pizarra y materiales de color similares.

Art. 21. Superficie construida.

No será computable a efectos de edificabilidad la superficie construida de aquellos elementos destinados a instalaciones generales de la urbanización: transformadores, depósitos en general, armarios de control, etc.

CAPITULO III. Normas Particulares de cada Zona

Art. 22. Zona residencial Colectiva.

- Uso principal: Vivienda colectiva.
- Usos compatibles: residencia comunitaria y hotelero. Comercial, oficinas y equipamientos. Talleres y almacenes.
- Usos incompatibles: industria.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica. Fondo máximo paralelo al lado mayor de la parcela, 13,50 metros. Fondo máximo paralelo al lado menor de la parcela, igual a 15 metros.
- Aparcamientos en parcela: según lo dispuesto en el artículo 18 de la presentes Normas.
- Condiciones de edificabilidad:

a) Altura máxima: baja más tres (13,50 metros) en los frentes de todas las vías.

b) Edificabilidad de las Manzanas:

R-C1:	7.254 m ² en 62 viviendas y 1.410 m ² en o.u.
R-C2:	7.254 m ² en 62 viviendas y 1.410 m ² en o.u.
R-C3:	7.254 m ² en 62 viviendas y 1.410 m ² en o.u.
R-C4:	7.254 m ² en 62 viviendas y 1.410 m ² en o.u.
R-C5:	7.254 m ² en 62 viviendas y 1.410 m ² en o.u.
R-C6:	7.254 m ² en 62 viviendas
R-C7:	7.254 m ² en 62 viviendas y 1.410 m ² en o.u.
R-C8:	7.254 m ² en 62 viviendas y 1.410 m ² en o.u.
R-C9:	7.254 m ² en 62 viviendas
R-C10:	7.254 m ² en 62 viviendas y 1.410 m ² en o.u.

Los usos distintos del de vivienda se situarán prioritariamente en la planta baja de las fachadas a los viarios principales.

c) El retranqueo mínimo a los viales secundarios o de circulación restringida será de 4,00 metros y deberá estar ajardinado preferentemente. **Sólo se permite el cerramiento de este espacio mediante elementos vegetales con una altura no superior a un metro.**

d) Área de movimiento de la edificación: la comprendida entre las líneas de edificación definidas en el plano PP-PR.2. En los patios de manzana se admiten localizaciones puntuales externas a dicha área de movimiento, como pueden ser: elementos de circulación vertical (escaleras y ascensores) y rampas de acceso a sótanos o planta baja. **El retranqueo obligatorio mínimo de 4 metros queda fuera del área de movimiento.**

Respecto a la ocupación de los retranqueos a los viales secundarios, se admite el establecimiento de rampas de acceso a sótano o planta baja, manteniendo su objetivo principal que es el de espacio libre privado ajardinado **y comunitario al servicio de toda la edificación. Se prohíbe expresamente la división de este espacio para su agregación a las viviendas o departamentos privativos.**

e) Ocupación máxima: la permitida por el Área de Movimiento.

f) Para ordenar una manzana completa bastará con un Proyecto de Edificación que se extienda a la totalidad de la misma.

g) En caso contrario, será necesario un Estudio de Detalle que regule la redacción de los distintos proyectos de edificación correspondientes a una división máxima de dos submanzanas iguales.

h) Se procurará que exista una homogeneidad constructiva y de materiales en las edificaciones que formen parte de la misma manzana. Tal condición no será necesaria hacerla extensiva al resto de las manzanas entre sí.

i) La promoción mínima a desarrollar en un proyecto independiente será del 50% de las viviendas asignadas a cada parcela.

j) La ocupación o fondo edificable a aplicar en la planta sótano de las parcelas residenciales colectivas tendrá un máximo 15 metros desde el límite de la parcela con las calles principales y 15 metros desde la línea de edificación en planta baja en las calles secundarias, debiendo respetarse en éstas el retranqueo de 4 metros en planta baja también en la planta sótano.

(artículo modificado por acuerdo de Pleno de fecha 1/12/2005 BOPZ 294-2005; acuerdo de Pleno de fecha 8/2/2007 BOPZ 28-2007)

Art. 23. Zona residencial Unifamiliar.

- Uso principal: Vivienda Unifamiliar Agrupada
- Usos Compatibles: residencia comunitaria y hotelero. Equipamientos.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación grafica.
- Aparcamiento en parcela: según lo dispuesto en el artículo 18 de las presentes normas.
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: baja más una (6,50 metros) en los frentes de todas las vías.
 - b) Edificabilidad de las Manzanas:

R-U1:	1.440 m ² en	8 viviendas.
R-U2:	2.880 m ² en	16 viviendas.
R-U3:	2.160 m ² en	12 viviendas.
R-U4:	720 m ² en	4 viviendas.
R-U5:	1.800 m ² en	10 viviendas.
R-U6:	1.800 m ² en	10 viviendas.
R-U7:	1.800 m ² en	10 viviendas.
R-U8:	2.880 m ² en	16 viviendas.
R-U9:	1.440 m ² en	8 viviendas.
R-U10:	1.440 m ² en	8 viviendas.
R-U11:	1.440 m ² en	8 viviendas.
R-U12:	1.800 m ² en	10 viviendas.
R-U13:	4.320 m ² en	24viviendas.
R-U14:	4.320 m ² en	24 viviendas.
R-U15:	1.800 m ² en	10 viviendas.
R-U16:	2.160 m ² en	12 viviendas.
R-U17:	1.800 m ² en	10 viviendas

- c) Retranqueos: no se establecen retranqueos.
- d) El área de movimiento de la edificación abarca la totalidad de las parcelas residenciales unifamiliares.
- e) La ocupación máxima será del 75% de la superficie de la parcela, exceptuando la parcela R-U1 que podrá llegar al 100%.
- f) Parcela mínima edificable: la superficie resultante de dividir la superficie de la manzana por el número máximo de viviendas permitidas en el punto b), con 6m. de fachada (mínimo).

**Artículo modificado por acuerdo de Pleno de fecha 13/04/23.
BOPZ de 22/04/2023**

Art. 24. Espacios Libres de dominio y uso público.

- Uso principal: zona verde, parques, plazas y jardines; paseos peatonales y áreas de juego.
- Usos compatibles: los accesorios del principal.
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: una planta y 5 metros.
 - b) Edificabilidad: $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - c) Retranqueos: 4,00 metros a cualquier lindero.
- Otras condiciones: la superficie ajardinada será igual o superior al 50% de la superficie, con plantación de 1 árbol cada 30 m^2 .

Art. 25. Zona de Equipamiento Docente.

- Uso principal: Enseñanza o Investigación.
- Usos compatibles: Los accesorios del principal.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- **Aparcamientos en parcela: modificación plan parcial nº 4.**
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: planta baja más **dos y 13,50** metros.
 - b) Edificabilidad: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - d) Ocupación máxima 60% de la parcela.

Art. 26. Zona de Equipamiento Polivalente EP-1.

- **Usos principales:** a) enseñanza e investigación; b) administrativo, cultural, asociativo, sanitario, asistencial, residencia comunitaria, religioso y otros; c) desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos.
- **Usos compatibles:** Los accesorios de los usos principales.
- **Alineación viaria y rasantes:** las señaladas en la documentación gráfica.
- **Condiciones de edificabilidad:**
 - a) **Altura máxima:** baja más dos y 13,50 metros.
 - b) **Edificabilidad:** $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

d) Ocupación: 60% máximo.

(artículo modificado por acuerdo de Pleno de fecha 8 de marzo de 2007 BOPZ 28-200, por acuerdo de Pleno de fecha 14 de enero de 2010 BOPZ 26-2010).

Art. 26Bis. Zona de Equipamiento Polivalente EP-2.

- Usos principales: a) administrativo, cultural, asociativo, sanitario, asistencial, residencia comunitaria, religioso y otros; b) enseñanza e investigación.
- Usos compatibles: Los accesorios de los usos principales.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Aparcamientos en parcela: 1 plaza cada 100 m².
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: baja más dos y 13,50 metros. Sobre la altura máxima podrá ubicarse la maquinaria e instalaciones propias del edificio y demás permitidas por el Plan General.
 - b) Edificabilidad: 1,20 m²/m².
 - c) Retranqueos: no se establecen.
 - d) Ocupación: 75% máximo.

(artículo introducido por acuerdo de Pleno de fecha 8 de marzo de 2007 BOPZ 28-2007)

Art. 27. Zona de Equipamiento Social.

- Uso principal: administrativo, cultural, asociativo, sanitario, asistencial, residencia comunitaria, religioso y otros.
- Usos compatibles: Los accesorios del principal.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Aparcamientos en parcela: 1 plaza cada 100 m².
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: planta baja más una y 13,50 metros.
 - b) Edificabilidad: 1,20 m²/m².
 - c) Retranqueos: no se establecen.
 - d) Ocupación: 75% máximo.

(artículo modificado por acuerdo de Pleno de fecha 1/12/2005 BOPZ 294-2005)

Art. 28. Zona de Servicios de Infraestructuras Urbanas.

- Uso principal: Instalación de elementos propios de las infraestructuras urbanas.
- Usos compatibles: Elementos al servicio del Conjunto Residencial del Sector o de alguna de sus Comunidades.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Aparcamientos en parcela: no son obligatorios.
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: planta baja y 5 metros.
 - b) Edificabilidad $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - c) Retranqueos: libres.
 - d) Ocupación máxima: la que permita la edificabilidad.