

2. ORDENANZAS

2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan especial y de sus ordenanzas

1. Estas ordenanzas son parte integrante del plan especial de reforma interior del Área de Intervención AC-34 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.
2. El plan especial de reforma interior del Área de Intervención AC-34 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 1.2. Integración normativa

1. Las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana 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 plan especial.
2. Estas ordenanzas desarrollan las normas urbanísticas del plan general y concretan las determinaciones de su capítulo 5.5 en el ámbito del área de Intervención AC-34, 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 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 pudieran producirse.

Artículo 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 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 aquélla 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.

2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 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 (zona AC), 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 realización de los proyectos de reparcelación, urbanización.

Artículo 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) Sistema de equipamiento (E):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el Título Octavo, Sección Tercera, de las normas urbanísticas del plan general.

c) Edificación residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

c.1) Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública, con posibilidad de otros usos en planta baja.

c.2) Edificación residencial colectiva en régimen libre, con posibilidad de otros usos en planta baja.

d) Usos Terciarios (UT)

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del Capítulo 4.2, se destinara a usos terciarios: oficinas, comercial y ocio, con exclusión expresa del uso residencial.

2.3 RÉGIMEN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (E)

Art 3.1

1. Los edificios representativos de la antigua Cárcel de Torrero se destinaran a alojar equipamientos. De acuerdo con las determinaciones del Plan General son edificios catalogados de Interés Arquitectónico y su intervención esta reglada por el Capítulo 3.2 RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS, y de su artículo 3.2.4.
2. La parcela E2 de $65 \times 15,70 = 1.020,50 \text{ m}^2$, se destinará a Equipo Urbano, y se le asigna una edificabilidad de $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
3. La parcela para alojar un Centro de Inserción Social, según el convenio suscrito por el Mº del Interior con el Ayuntamiento de Zaragoza, tiene una superficie de 2.300 m^2 y una edificabilidad de $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

2.4 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 4.1 Limitaciones de aprovechamiento

1. Tipo de edificación:

Edificios en forma de bloque lineal destinado a vivienda colectiva, tanto en régimen protegido como libre, con fachadas alineadas con el sistema local viario, se han proyectado 5 bloques lineales de 60m de largo por 15.5 m de ancho que orientan su dimensión mas larga en la dirección este-oeste, para asegurar el correcto asoleamiento de las futuras viviendas.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de los 6 ámbitos representados en el plano de zonificación y representados con las siglas: 1C.1, 2C.1, 3C.1, 4C.2, 5C.1 y 5C.2 del presente Plan Especial constituirán una parcela independiente e indivisible salvo que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Previa o simultáneamente a la obtención de licencia de parcelación se aprobará un estudio de detalle en el que se contengan las siguientes determinaciones:

- Reparto entre las parcelas resultantes de la superficie edificable y del número de vivienda, con cumplimiento de las condiciones expresadas en el Plan especial.
- Establecimientos de criterios conjuntos de coordinación de acuerdo con las condiciones estéticas impuestas en el Plan Especial.

b) Además las parcelas resultantes satisfarán las condiciones establecidas por el artículo 4.1.2 de las normas urbanísticas del Plan General para la zona A-2.

→ artículo 4.2.5
↓ parcela mínima 500m²

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La edificación se inscribirá completamente en el interior de las áreas de movimiento representadas en los planos de ordenación.

Aparte de la sujeción al perímetro de las áreas de movimiento en los términos expresados, no se establecen condiciones específicas de ocupación en planta, excepto la servidumbre de soportal que ocupará la parte más oriental de las plantas bajas, junto a la Plaza (SLV.1)

4. Definición de planta baja y ubicación de accesos:

En los 5 bloques calificados para uso residencial, se considerará planta baja, a todos los efectos, la que, de acuerdo con las normas del plan general, ostente tal condición en relación con las rasantes del Sistema Local Viario (SLV) a los que recaen, desde los que se producirán los accesos a las viviendas y a los locales comerciales. Los accesos a las viviendas se proyectaran desde las calles transversales perpendiculares

a Fray Julián Garces.

Los accesos a los garajes se resolverán:

- Desde el aparcamiento público situado en la plaza alargada, caso de que se decida su promoción y construcción.
- Desde el sistema local viario, caso de no construirse el citado aparcamiento.

Los 5 bloques proyectados tendrán un soportal en planta baja que ocupara la parte mas oriental de la misma. Las dimensiones y características de este soportal figuran en el plano de ordenación correspondiente.

→ ancho → ~ 7'00
largo →

5. Alturas:

Altura obligatoria B+4; altura de cornisa máxima 18 m.

Para adaptar la edificación a la rasante longitudinal ascendente del espacio Plaza (SLV.1), los bloques se situarán sobre la misma de acuerdo con el grafico-esquema que figura en los planos de ordenación.

6. Superficie máxima edificable:

Por bloque:

- para uso residencial: 3.541'4 m²t y 32 viviendas.
- Para otros usos: 810 m²t

7. Vuelos:

En las fachadas norte y este no se admiten vuelos fuera de las áreas de movimiento señaladas en la documentación gráfica.

En la fachada sur se admitirán solamente vuelos cerrados y acristalados en toda su superficie vertical; pudiendo ocupar la totalidad de la longitud de la fachada, para facilitar y asegurar el buen comportamiento bioclimático de las futuras viviendas.

8. Proyectos de edificación:

Los proyectos de edificación se redactarán de acuerdo con las determinaciones del Estudio de Detalle de acuerdo con el Art. 3.1.3 que unifique los criterios de diseño del conjunto formado por los cinco bloques y los porches. Podrán redactarse proyectos de edificación que comprendan parte, uno o varios de los bloques.

que edificios es este

Artículo 4.2 Condiciones de uso

1. Uso principal: vivienda colectiva protegida y (ó) libre, según se indica en el plano de ordenación O.4
2. Usos complementarios ó compatibles en planta baja:
 - a) Comercial y oficinas.
 - b) Recreativos.
 - c) Equipamientos y servicios.

Las condiciones de implantación de estos usos serán las señaladas por la Normas Urbanísticas del Plan General para usos en situaciones a) y b) de la Zona A-1/3.1.

Artículo 4.3 Estudio de Detalle

Para asegurar la calidad de la escena urbana del conjunto se establece como obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que comprenda la definición de la envolvente de los cinco bloques, que deberá ser unitaria, el porche y los accesos rodados.

Artículo 4.4 Condiciones bioclimáticas

- Protecciones solares en el edificio

La fachada sur de la edificación dispondrá de elementos arquitectónicos que la preserven de la radiación solar directa sobre los muros de cerramiento de la fachada en contacto con el interior y que además la aseguren de cambios estéticos no deseables. Esto es con: aleros, persianas proyectables, persianas de lamas horizontales orientables y cuerpos volados cerrados y acristalados –galerías -.

Si las protecciones a realizar son de tipo directo sobre las ventanas, deberán garantizar un sombreado mínimo del 90% de las mismas con el sol cenital en los periodos de julio y agosto. El sistema a emplear será fijo o móvil, sin reducción de la capacidad de iluminación superior al 30%. No se considera suficiente la persiana tradicional.

- Espacios acristalados

Las fachadas orientadas a sur que integren galerías acristaladas lo harán con un vidrio mínimo de grosor 6mm y con cerramientos practicables que garanticen la ventilación necesaria en los meses de verano.

La estanqueidad de las galerías se reforzará incorporando juntas de estanqueidad o equivalentes.

Las ventanas con esta orientación tendrán doble vidrio de 6mm mínimo en cada hoja. En las fachadas o elementos, cuya función sea la absorción calórica, el componente interior del cerramiento será del tipo muro térmico, sin aislamiento y con un espesor mínimo para suministrar la adecuada masa térmica; el acabado exterior facilitará la absorción de radiación solar.

Los espacios acristalados en las caras norte serán los mínimos que permitan las normas de iluminación. En ellos será obligatoria la doble ventana. En todas las carpinterías debe optimizarse la estanqueidad mediante juntas o equivalentes.

Se deberán sellar todas las juntas de unión entre la carpintería y el cerramiento exterior.

Se deberán anular las infiltraciones de aire en las cajas de persiana.

Las lamas de las persianas deberán contener en su interior material aislante.

- Nivel de aislamiento

El aislamiento térmico en los puntos que limitan la vivienda, incluidos los de la caja de escalera, así como la cubierta y la solera debe ser tal que el conjunto de la vivienda tenga un Kg. Que sea al menos un 20% inferior al permitido por la norma NBE-CT-79. El espacio bajo cubierta deberá ventilarse , en verano , mediante aberturas practicadas en los testeros este y oeste.

Las separaciones sean horizontales o verticales, para un mismo edificio, cumplirán la recomendación correspondiente al anexo 6 , apartado 6.2. de la NBE-79.

- Deberá contemplarse el aislamiento de todos los puentes térmicos.

Aislamientos de puentes térmicos en los frentes de forjados, vigas, pilares, cajas de persiana, etc.

Artículo 4.5 Condiciones formales

Las que se determinen en el Estudio de Detalle.

2.5 RÉGIMEN DE LA ZONA: USOS TERCIARIOS (UT)

Artículo 5.1.

1. En la parcela de usos terciarios (UT) lucrativos se admitirán todos los usos contemplados en el artículo 4.2 de estas Ordenanzas, salvo el residencial, en las condiciones que las normas urbanísticas del plan general establece para los edificios en situaciones c) o d) en la zona A1/3.1.
2. La superficie máxima edificable será de 1.070 m²t.
3. La altura máxima es de tres plantas (B+2).
4. Se admite una ocupación máxima del 100% en todas las plantas.
5. La manzana delimitada en este Plan Especial constituye una parcela indivisible.

2.6 PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 6.1. Ejecución de la urbanización

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. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.
2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del plan general en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.
3. En ningún caso los instrumentos a los que se refiere el apartado 1º de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 6.2. Condiciones generales del proyecto de urbanización

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.
3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.
4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.
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 y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.
6. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 6.3 Características de la red viaria

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.

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.

3. El sistema local viario proyectado por este Plan Especial, está formado por:

1. Plaza (SLV.1)
2. Calles Peatonales (SLV.2)
3. Vías de servicio (SLV.3)

La Plaza y las calles peatonales son vías de tráfico restringido donde quedará expresamente prohibido el tráfico de paso, solo se permitirá el tráfico de acceso a fincas y de servicio público como bomberos, seguridad, ambulancias, mudanzas etc. regirá el principio de prioridad del tráfico a pie sobre el rodado. Su urbanización deberá contemplar medidas de templado que garanticen la velocidad lenta de los vehículos que puedan discurrir por ellas, que no deberá sobrepasar los 20 kilómetros por hora. El tratamiento de los suelos será uniforme sin distinguir aceras y calzadas.

Los viandantes podrán utilizar estas vías de circulación, admitiéndose en ellas la práctica de juegos y deportes.

4. Las Vías de Servicio se han proyectado para facilitar y ordenar los accesos rodados a los aparcamientos público y privados del ámbito del Plan Especial. En estas vías se distinguirá entre pavimento de acera, rodado y para aparcamiento en superficie.

Los estacionamientos se pavimentarán con materiales y disposiciones constructivas que aseguren la permeabilidad del suelo, tales como adoquines y bloques cerámicos o de hormigón recibidos en seco, tendidos sobre bases de arena gruesa o de gravas compactadas.

5. En el proyecto de urbanización se contemplará la realización de alcorques para la plantación de arbolado en la vía pública. 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 inferior a 5 metros.

6. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo no urbanizable 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 1 por ciento, ni las transversales al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

Artículo 6.3 Aparcamiento Público.

1. Este Plan Especial recoge como posible la promoción de un aparcamiento publico situado bajo el espacio denominado Plaza, ocupando en proyección una parte del mismo. Las dimensiones del mismo figuran en los planos de ordenación. Tendrá forma alargada y una capacidad aproximada (considerando un solo sótano) de 100 vehículos.

2. Se ha buscado que su emplazamiento este desplazado respecto a las dimensiones de la Plaza con el doble fin de garantizar la plantación de árboles de gran porte en la parte no afectada por el aparcamiento y facilitar los accesos desde las vías de servicio.

3. Este estacionamiento se ejecutará de acuerdo con las *"Ordenanzas para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza"*

I. C. De Zaragoza, Marzo de 2002

Los arquitectos



José Aznar Grasa



Fernando Artacho Sánchez