

IV.- ORDENANZAS.

TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del antiguo Cuartel de San Lamberto, situado en Camino del Pílon e incluido en el Area de Intervención AC-56, del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 2º.- Integración normativa, vigencia e interpretación del Plan Especial

2.1 Integración normativa.

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 de "San Lamberto".

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-56.

2.2 Vigencia del Plan Especial

El presente Plan Especial 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 pudieran producirse.

2.3 Interpretación de los documentos del Plan Especial

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.

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 se refiera específicamente.
- 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.

- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer punto, prevalecerán las representaciones gráficas con escala 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 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.
- En ningún caso la interpretación del plan especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el plan general de ordenación urbana.

TITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3º.- Condiciones de uso

Los usos quedan definidos de acuerdo a las siguientes tipologías:

3.1.- Zona de bloques colectivos.(Parcelas U1, U2, U3, U4, U5, U6, M1, M2, A6, D1, D2)

Se rige subsidiariamente por las condiciones de zona A2 del P.G.O.U.

3.2.- Zona de cierre del Barrio Miralbueno.(Parcelas A1, A2, A3, A4, A5)

Se rige por las condiciones de zona A1-3 del P.G.O.U.

3.3.- Zona colindante con el sector 56-1 .(Parcelas R1 y R2)

Se rige subsidiariamente por las condiciones de zona A3 del P.G.O.U.

3.4.- Sistemas de equipamientos (Parcelas E-1 y E-2)

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el Título Octavo Cap.8.2 Sección Tercera de las normas urbanísticas del Plan General.

3.5.- Sistema de Zonas Verdes

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el Título Octavo Cap.8.2 Sección Segunda de las normas urbanísticas del Plan General.

3.6.- Sistema Viario

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el Título Octavo Cap.8.2 Sección Primera de las normas urbanísticas del Plan General.

TITULO TERCERO.- REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 4º.- Condiciones de la edificación

4.1.1.- Parcela mínima:

Las manzanas ordenadas en el P.E.R.I. se considerarán indivisibles salvo que previamente o simultáneamente a la licencia de parcelación en la que se subdividan se tramite un Estudio de Detalle, en el que se establezcan las condiciones de coordinación de la edificación que sean necesarias para satisfacer las condiciones que al respecto se establecen en las ordenanzas con la limitación en este caso de las magnitudes de parcela mínima establecida en el P.G.O.U. para las zonas A2 en las parcelas U1, U2, U3, U4, U5, U6, M1, M2, A6, D1, D2 y zona A3 para las manzanas R1 y R2. Quedando las áreas A1, A2, A3, A4 y A5 fuera de esta norma general y sometidas a las condiciones generales de la zona A1-3.

Las zonas verdes privadas y patios que pueda tener una manzana tienen carácter de mancomunados para toda ella, aún cuando ésta se haya podido parcelar a través de un estudio de detalle.

4.1.2.- Posición de la edificación.

Son las definidas en los correspondientes planos de zonificación y ordenación, teniendo las líneas grafadas consideración de alineaciones oficiales, salvo en las parcelas D1, D2 y A6 donde las líneas de fachada Oeste tienen consideración de alineación oficial, definiendo las restantes el área máxima de movimiento.

En lo referente a rasantes y líneas de fachada, se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Zaragoza vigente. (Capítulo 2.2 Régimen General de la edificación. Condiciones de aprovechamiento. Sección Segunda. Art.2.2.7 a 2.2.13 ambos incluidos).

4.1.3.- Ocupación y aprovechamientos.

En sótanos. La ocupación máxima de sótanos será la definida en la documentación gráfica por un fondo desde la alineación a viales. No queda limitado el número de sótanos por parcela. Los accesos a sótanos de garaje se realizarán desde las dársenas exclusivas de aparcamientos en superficie, con ancho mínimo de 6 m.

En plantas baja y alzadas. Las definidas en las fichas de edificación para cada parcela.

Los soportales existentes en las parcelas U y M así como zonas de uso privado en sótano y público en planta baja existentes en parcelas M y D, están sujetos a servidumbre de uso público permanente, quedando su superficie enrasada con la rasante de las aceras del viario exterior.

También deberá enrasarse con la rasante de la acera la superficie del forjado de techo del sótano en el lado diáfano en P.Baja de las manzanas en U. En esta área podrán disponerse espacios cerrados destinados a zaguanes de las viviendas superiores, que no ocupen conjuntamente más de 45 m² ni sume una longitud de fachada mayor de 6 m.

También podrán intercalarse pilares estructurales que tendrán tratamiento propio para quedar exentos, exigiéndose un acabado idéntico en toda la manzana y prohibiéndose que se deje vista la estructura de hormigón salvo que se hubiera diseñado adecuadamente para ello.

4.1.4.- Alturas máximas y mínima

Altura de P.Baja: 4.50 m. sobre rasante medido en el punto medio de las manzanas, salvo en parcelas A, donde se estará a lo dispuesto en el Plan General.

Altura de cornisa: La altura máxima de cornisa según el número de plantas será la indicada en el cuadro correspondiente a la regulación de la zona A1 grado 1 en las normas del Plan General y conforme al número máximo de plantas que se establece en el presente Plan Especial.

Edificaciones por encima de la cornisa: Se regirán por los artículos correspondientes de la sección tercera del capítulo 2.2 de las normas del P.G.O.U de Zaragoza.

4.1.5.- Edificabilidad máxima

La forma de computar la edificabilidad, así como las superficies útiles y construidas son las especificadas en los artículos 2.2.17, 2.2.18 y 2.2.19 de las Normas del P.G.O.U. Las edificabilidades máximas asignadas a cada parcela son las establecidas en en las fichas por parcela y cuadro general de superficies del presente PERI.

4.2.- Número de viviendas por parcela.

El número máximo de viviendas en cada parcela está determinado en el Cuadro General de la Memoria.

Artículo 5º.- Condiciones complementarias

5.1. - Ordenanzas de edificación. Régimen general, condiciones de ventilación e iluminación.

Se regirán por las definidas en ordenanzas municipales de edificación, capítulo 2.3 del P.G.O.U. y Norma básica de la edificación NBE-CPI-96, así como su apéndice 2.

5.2.- Dotaciones de estacionamiento

Accesos.

Los accesos a garaje en sótanos se realizarán fuera de los sistemas locales, debiendo hacerse desde las dársenas de aparcamiento en superficie grafiadas en planos, estando a lo dispuesto en la Ordenanza de garajes de Zaragoza.

Zona de carga y descarga.

En las citadas dársenas de aparcamiento en superficie, así como en las bandas de aparcamiento lineal que se establecen en el presente PERI, se dispondrá de plazas de carga y descarga para uso exclusivo de las zonas comerciales.

Servidumbres.

Se establecerán aquellas servidumbres de paso o acceso mancomunado dentro de cada parcela de manera que se garantice el uso a cualquier punto del sótano con tránsito rodado con rasante y anchos de paso definidos en el proyecto unitario.

En lo que no se define en estas condiciones, se remitirá al capítulo 2.4 de las Normas del último P.G.O.U.

5.3.- Hidrantes

Los hidrantes para prevención de incendios se dispondrán en el sistema viario de acuerdo con el criterio grafiado en planos, satisfaciendo las condiciones de la NBE-CPI/96 y características establecidas por el Excmo. Ayto. de Zaragoza.

Artículo 6º.- Normas y ordenanzas de estética

6.1.- Criterios generales estéticos de la propuesta

Entendiendo la actuación que contempla el PERI del Cuartel de San Lamberto como un todo, no parece deseable considerar las actuaciones parciales que en el mismo se efectúen, cualquiera que sea su escala o naturaleza como hechos aislados, sin más antecedentes ni consecuentes que su propia realidad física.

Se considera imprescindible que la gestión de las diferentes parcelas y zonas libres, tanto públicas como privadas, tengan el tratamiento adecuado que posibilite la conformación del planteamiento inicial.

Las manzanas y bloques se consideran obligatoriamente que deben de proyectarse con un tratamiento unitario por cada una de las piezas, de forma que al menos en su unidad completen un todo armónico y uniforme.

Otra cuestión es que el desarrollo de ese Proyecto Básico unitario se gestione en diferentes fases de actuación.

Los tratamientos de espacios libres de carácter público y privado, se harán mediante Proyectos específicos de tratamientos de paisaje y ajardinamiento tendentes a conformar la idea global del Plan Especial, consistente en una masa boscosa que continúe la existente en las laderas del límite Sur del área estudiada, penetre hacia la ciudad a través del eje peatonal Norte-Sur que articula toda la actuación y derive a jardines con diferentes tratamientos dentro de los espacios libres privados previstos en el Plan Especial. Para ello, se ha liberado de edificación en subsuelo la mayor parte de la superficie de las parcelas, según figura en las fichas anexas del presente Plan Especial.

Dichos proyectos pueden formar parte de un proyecto de edificación siempre que éste suponga el desarrollo de una manzana o bloque completo.

Deberá mantenerse mediante los tratamientos de limpieza y ordenación adecuados el parque existente en la zona Sureste del área de intervención.

El desarrollo del Plan Especial conlleva la obligatoriedad de hacer vinculantes a los Proyectos de edificación de las manzanas y bloques los diferentes Proyectos de Ajardinamiento y tratamiento de las áreas libres privadas.

Será igualmente vinculante y de carácter general el cumplimiento de todas las prescripciones y condicionantes medio-ambientales que establece la legislación vigente y/o aquellas otras que desarrolla el Plan General.

6.2.- Condicionantes de las fachadas

Una vez recogido con carácter vinculante y de obligatoriedad los apartados del punto anterior, referentes a la unidad de actuación en cada una de las manzanas y bloques, nos remitimos a los condicionantes de fachada previstos en las Normas del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

6.3.- Elementos superpuestos a las fachadas

Como pieza vinculante prevista dentro del presente Plan Especial, aparecen las marquesinas laterales que configuran los límites del eje Norte-Sur auténtica vértebra de la ordenación.

Las características dimensionales, ubicación y formalización de las marquesinas quedan recogidas esquemáticamente en la documentación gráfica del Plan Especial, siendo su ejecución obligatoria y vinculante a la ejecución de las diferentes manzanas. Se prevé como un elemento unitario y proyectualmente continuo desarrollado en el Proyecto de Urbanización.

El ancho de los paseos porticados se prevé de 6 m. en los tramos no edificados según fichas y documentación gráfica, y la modulación de pilares se hará en concordancia con los de estructura de las manzanas U1 a U6.

Se contempla igualmente con carácter vinculante y obligatorio la no formalización en las fachadas de tendedores que permitan la vista desde el exterior de las ropas tendidas. Por esta razón será imprescindible en los diferentes Proyectos de manzanas y bloques la incorporación de tendedores que aún cuando den a fachada presenten acabados y materiales tendentes a conseguir el objetivo expuesto.

Serán igualmente atendidos todos los puntos recogidos en las condiciones del artículo 2.5.6 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, al igual que todo lo referente a los artículos 2.5.7, 2.-5.8 y 2.5.9, (instalaciones) 2.5.10, 2.5.11 (publicidad) y 2.5.12 (estructuras añadidas a los edificios).

Se considera como elemento singular dentro de las previsiones estéticas de las edificaciones, el tratamiento previsto para las plantas segundas de las manzanas M1 y M2. Esta planta se contempla totalmente ajardinada y transitable, vinculada al uso privado de las edificaciones, siendo una auténtica referencia y unión de la zona verde del límite sur con el eje norte-sur que cose la presencia de las parcelas U1, U2, U3, U4, U5 y U6.

El espacio liberado en planta baja en estas manzana M1 y M2 (según se grafía en documentación gráfica) será de uso público y podrá ser ocupado unicamente por accesos a las viviendas y/o accesos a plantas de "otros usos" así como por el mobiliario urbano definido en el proyecto de urbanización.

6.4.- Tratamiento de suelos públicos. Mobiliario urbano, vegetación, espacios de utilización pública.

Ya se ha apuntado en apartados anteriores la importancia que para el desarrollo del Plan Especial de San Lamberto tienen los espacios libres por el deseo de configurar en el área estudiada un auténtico centro periférico.

Toda la relación entre los espacios libres, los espacios comerciales y de servicios propuestos y las edificaciones, tienden a reforzar este criterio. Por esta razón, y tal como se ha dicho en apartados anteriores, se considera de carácter obligatorio y vinculante para el desarrollo de las manzanas y bloques la realización de Proyectos y Ejecución de las obras de los espacios libres privados o públicos relacionados con ellos.

Se sugiere con carácter no vinculante la posibilidad de establecer en las zonas libres de las manzanas U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 y U-6 una especie de recorrido sobre la historia de la jardinería, planteando en cada una de las manzanas una tipología diferente de tratamiento ajardinado, de forma que se genere un potencial añadido al recorrido peatonal del eje Norte- Sur.

Por lo demás, se consideran igualmente de aplicación los contenidos de los artículos 2.5.13, 2.5.14 y 2.5.15 de las Normas del nuevo Plan General Municipal de Zaragoza.

6.5.- Articulado de normas estéticas de obligado cumplimiento incorporadas al P.E.R.I. de San Lamberto como complementarias de aquellas contenidas en las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

1. Las manzanas y bloques se desarrollarán según Proyecto Básico unitario para cada una de las piezas, independientemente de su ejecución posterior por fases.

2. Los tratamientos de espacios libres de carácter público y privado, se desarrollarán con Proyectos específicos que garanticen tratamientos armoniosos de paisaje y ajardinamiento. Dichos proyectos pueden formar parte de una proyecto de edificación siempre que éste sea desarrollo de una manzana o bloque completo. La ejecución de dichos espacios será obligatoria a la vez que la de las diferentes manzanas o bloques.
3. Los cerramientos y límites previstos en las plantas bajas para acotar los espacios privados no obstaculizarán la permeabilidad y sensación visual del conjunto, por lo que de tratarse de elementos no transparentes su altura queda limitada a 1.20 m.
4. Será de obligado cumplimiento la ejecución de las marquesinas laterales que configuran los límites del eje Norte-Sur con las diferentes manzanas U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, y U-6 así como los tratamientos en planta baja y planta segunda de las manzanas M1 y M2.

Sus características, dimensiones, ubicación y formalización quedan recogidas en la correspondiente documentación gráfica del Plan Espacial, siendo su ejecución obligatoria y vinculante a la ejecución de las diferentes manzanas.

Su formalización se incorporará al Proyecto de urbanización contemplándose como un elemento unitario y continuo.

5. Será igualmente obligatorio contemplar en los diferentes Proyecto de manzanas y bloques, en el caso de que los tendederos de ropa den a fachada, sistemas y piezas constructivos que impidan la visión desde el exterior de dicha ropa, tanto desde los viales como desde espacios abiertos públicos y privados.

TITULO CUARTO.- REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 7º.- Condiciones de volumen

7.1.- Condiciones de volumen zona de cierre Barrio Miralbueno.

Las parcelas A1, A2, A3, A4, y A5 se contemplan vinculadas totalmente a las condiciones recogidas por el último P.G.O.U. de Zaragoza para la zona A1 grado 3 subgrado A1/3.1.

7.2.- Condiciones de volumen zona colindante con el Sector 56.1

Las parcelas R,1 y R.2 se contemplan vinculadas a las condiciones recogidas por la Modificación Plan Parcial de Ordenación Sector Polígono 56-1 en su articulado correspondiente a Zona Residencial en Bloque Lineal,

• Uso principal:	Vivienda colectiva
• Usos compatibles:	Los establecidos en el P.G.O.U. para la zona A-3
• Alineación viaria y rasantes:	Las señaladas en la documentación gráfica
• Alineación de fachada:	Las señaladas en la documentación gráfica
• Altura máxima:	4 plantas (PB+3 alzadas) y 14 mts.
• Fondo edificable:	máximo 14,00 mt.
• Ocupación máxima en planta sótano:	La señalada en las fichas adjuntas de estas parcelas
• Vuelos:	Se estará a lo dispuesto en el Plan General.
• Edificabilidad:	La establecida en el cuadro de Aprovechamientos en la Memoria del presente PERI
• Parcela mínima:	350 m ² con ancho mínimo de fachada de 10 m.
• Entrada y Salida garaje:	Se podrá realizar en cualquier punto de la vía pública que no sea la vía principal Este-Oeste, aún cuando una parcelación obligase a mancomunar garajes por medio de estudio de detalle.
• Cerramientos	El cerramiento de manzana tendrá una altura máxima de 2,30 metros, medida desde rasante de calle. Será homogéneo en configuración y materiales en la totalidad de la manzana, siendo diáfano a partir de una altura de 1,20 metros, pudiendo mantenerse la manzana sin vallado si así lo acordasen los propietarios de la misma de forma tácita ó expresa.

TITULO QUINTO.- REGIMEN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 8º.- Normas de zona de equipamiento de uso público

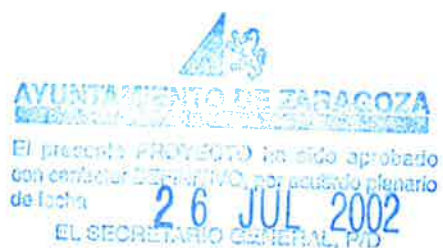
Las parcelas para equipamiento no consumen aprovechamiento lucrativo regulándose según el articulado del capítulo 8.2, sección cuarta: Sistema de equipamientos y servicios. Condiciones de la edificación del P.G.O.U. de Zaragoza.

La edificabilidad para cada parcela será:

- Parcela E1 Conservará la edificabilidad existente pudiendo incrementarse en un 15% por nueva edificación
- Parcela E2 Tendrá una edificabilidad máxima de 1 m² / m²

El uso queda a expensas de las necesidades que pueda establecer el Ayuntamiento de Zaragoza.

La altura máxima será de 10,50 m. equivalente a P.B. +2 en las edificaciones de nueva planta.



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Hoyas 21 a 30

Zaragoza, Junio de 2002

EL ARQUITECTO CONTRATISTA

