

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

CAPITULO PRIMERO.- GENERALIDADES

1.1 .- Generalidades

1.2.- Terminología de conceptos y remisión al Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

CAPITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.-Clasificación del suelo. Zonificación.

2.2.-Usos pormenorizados.

2.3.-Sistema de actuación.

2.4.- Previsión de estudios de detalle.

2.5.- Parcelaciones.

2.6.- Proyecto de urbanización.

CAPITULO TERCERO.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- Zona Verde

3.2.- Viales y aparcamiento público

3.3.- Zona residencial.

3.3.1.- Zona A (Residencial en manzana semi-abierta).

3.3.2.- Zona B (Residencial en remate de manzana).

CAPITULO PRIMERO.- GENERALIDADES

1.1 Generalidades

El Plan Especial ordena el ámbito completo del área F-36-1 del PGOUZ atendiendo a los criterios del citado instrumento de planeamiento general, a los especificados en la ficha correspondiente a dicha área y a los datos concretos señalados en la misma. Estas Normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de sus disposiciones urbanísticas.

El Plan Especial recoge la división del ámbito en diversas zonas cuyas características, condiciones y aprovechamientos urbanísticos se definen en las presentes Normas Urbanísticas.

La aplicación de estas normas está circunscrita a los límites del Área de Intervención F-36-1, definidos gráficamente en la ficha del Anexo IV de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

1.2 Terminología de conceptos y remisión al Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

La terminología aplicable al ámbito del presente Plan Especial, así como los conceptos que en él se utilizan, serán los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y las presentes Normas.

Las condiciones que establece el PGOU para el ámbito son:

- Edificabilidad real sobre suelo bruto : $1,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprovechamiento medio del sector : $1,096 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Usos y tipología de la edificación: Zona A1 Grado 2 del PGOU.

Las condiciones especiales de la zona residencial serán las detalladas en las presentes Normas.

CAPITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1-Clasificación del suelo. Zonificación.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la naturaleza de Suelo Urbano No Consolidado -SU(NC)-.

El Plan Especial divide el suelo del ámbito del área F-36-1 en las siguientes zonas:

- Zona Verde Espacio libre de dominio y uso público. Sistema General adscrito SGU (F-36-1).
- Zona Verde Pública del Sistema General del Corredor del Canal ZV(PU) 36.04. Se considera vía colectora y computa como edificabilidad.
- Viario del Sistema General del Corredor del Canal. Se considera vía colectora y computa como edificabilidad.
- Viales y Aparcamientos: de dominio y uso público.
- Zonas residenciales A y B: de dominio y uso privado.

2.2.-Usos pormenorizados.

La normativa aplicable al uso del suelo será con carácter general la señalada por el Plan General en el Capítulo 2.6 "Régimen General de los Usos", 2.7 "Calificación de los Usos" y los previstos en el artículo 4.1.10 (para la zona A1, grado 2, según la ficha del PGOU), que se remite a las condiciones de uso establecidas por el art. 4.1.8 para la zona A1, grado 1.

Dicho uso estará sometido a las limitaciones derivadas de las disposiciones legales de carácter general, y a aquellas limitaciones derivadas de la compatibilidad entre los diversos usos y su situación que se regulan en el Plan General y se detallan en la siguiente normativa.

2.3.-Sistema de actuación.

La gestión urbanística y el desarrollo y ejecución de la urbanización del área se desarrollara mediante el sistema de Compensación.

2.4.- Previsión de Estudios de Detalle.

Se tramitará y aprobará conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación un Estudio de Detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

2.5.- Parcelaciones.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación para la asignación de los aprovechamientos a los propietarios con derecho a ellos. Los criterios de reparto serán los acogidos unánimemente por los propietarios del ámbito, o en su caso a los establecidos en el artículo 125 de la Ley Urbanística de Aragón.

El Proyecto de Reparcelación realizará la asignación definitiva de aprovechamiento para las dos zonas residenciales, lógicamente sin sobrepasar la superficie máxima edificable prevista en este Plan Especial para la totalidad.

Contendrá la regulación mínima de los espacios libres comunes.

2.6.- Proyecto de urbanización.

Se ha redactado por el Servicio de Proyectos del Área de Infraestructuras según el PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DEL CANAL IMPERIAL. MARGEN IZQUIERDA EN EL BARRIO DE SAN JOSÉ (U25). FASE I.

CAPITULO TERCERO.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- Zona Verde

Con carácter general en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes podrá destinarse un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado. También se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos con una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m².

3.2.- Viales y aparcamiento público.

Esta constituida por los suelos destinados a movimientos de peatones y vehículos propios de las áreas urbanas. Tendrán el régimen y la consideración de vías locales las calzadas colectoras que se establezcan en las vías del sistema general cuando tengan funciones de acceso e implantación de servicios urbanísticos al servicio de los

suelos contiguos. Cuando se dé esta circunstancia en suelo urbano no consolidado el suelo ocupado por la vía colectora formará parte de la superficie neta del sector a efectos del cálculo de edificabilidad.

3.3.- Zona residencial.

3.3.1.- Zona A (Residencial en manzana semi-abierta).

- La zona se ha dividido en una franja de vivienda colectiva en bloques y un espacio libre de edificación en altura en contacto con el nuevo paseo del canal.
- Uso Principal: Vivienda colectiva.
- Usos Compatibles: Se ajustarán a las condiciones detalladas en el artículo 4.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- Alineación Viaria y Rasantes: Las señaladas en la documentación gráfica.
- Alineaciones de Fachada: Tiene alineaciones exteriores e interiores según se señala en la documentación gráfica, con una separación entre paralelas de 23,50 m.
- Altura Máxima: Planta baja más cuatro plantas. Debido a la diferencia de rasantes en los lados opuestos, las fachadas de cada tramo tendrán como referencia de altura máxima su rasante de terreno inmediata. Las viviendas podrán ajustarse a ambos lados mediante desplazamientos de una altura completa. La ordenación prevista iguala las rasantes de pisos y coronación de las viviendas que se orientan hacia la zona común y permite la adaptación descrita para el resto donde sea necesaria.
- Planta Baja:

Tendrán la consideración de planta baja en la franja de vivienda colectiva en bloques:

- 1) Los espacios diáfanos situados inmediatamente por encima de la rasante de referencia y los zaguanes al servicio del edificio relacionados con ellos. Quedan excluidas las superficies ocupadas por viviendas (con fachada exterior hacia calle Capitán Oroquieta o calle de nueva apertura), donde las hubiere.

Comunican con el espacio libre de edificación en altura en contacto con el nuevo paseo del canal

- 2) El porche, de 5 metros de anchura, lindando con las calles Capitán Oroquieta y de nueva apertura, así como los zaguanes al servicio del edificio relacionados con dicho porche. Sus rasantes coinciden con las de ambas calles.

No se prevén locales comerciales.

- Ocupación de Planta baja: Se permite la totalidad de la envolvente de espacios con caracterización de Planta Baja, según se ha establecido en párrafos anteriores.

-Plantas Alzadas:

Tendrán la consideración de plantas alzadas, en la franja de vivienda colectiva en bloques, los espacios ocupados por viviendas, con las siguientes condiciones:

1) La altura de la cara inferior del primer forjado de viviendas, en las fachadas hacia el nuevo Paseo del Canal y espacio libre de edificación en altura, estará a 3,50 m. de la rasante de referencia de la acera en el punto determinado en la información gráfica.

2) La altura de la cara inferior del primer forjado de viviendas en las calles Capitán Oroquieta y calle de nueva apertura, tendrá como mínimo 3,50 mts. y como máximo 6,50 mts. Comparte rasantes y es, en gran parte, común con el que cubre el porche.

* Se excluye de la anterior condición el edificio que linde con el Paseo del Canal y la calle Capitán Oroquieta donde prevalecerá la condición primera porque, debido al salto de rasantes entre ambas calles, se producirá una altura mayor inevitable.

- Ocupación de Plantas Alzadas: Se permite la totalidad de la envolvente de espacios con caracterización de Plantas Alzadas, según se ha establecido en párrafos anteriores.

-Sótanos:

Serán aquellos espacios, por debajo de la rasante de referencia, que no tengan la consideración de planta baja ni de plantas alzadas.

No computan edificabilidad cuando se destinen a estacionamiento de vehículos, instalaciones, ascensores, prevención de incendios, basuras, contadores, etc. o trasteros con las condiciones del art. 2.3.17 de las Normas del PGOU de Zaragoza.

- Ocupación de sótanos: Se permite el 100% de la zona por debajo de la rasante de referencia, con caracterización de sótano, según se ha establecido en párrafos anteriores.

- Accesos Garajes: Se realizarán desde las calles Capitán Oroquieta y de nueva apertura.

- Vuelos:

Calle interior de nueva apertura.- 0,80 mts.

Calle Capitán Oroquieta.- 1,20 mts.

Paseo del Canal.- 1,20 mts.

Vuelos sobre espacios libres privados (vuelos sobre la propia parcela).- 1,20 mts.

- Patios Interiores:

Mancomunidad obligatoria entre parcelas de distinto propietario, excepto si existe acuerdo entre ellos.

Lados mínimos circunscritos a un círculo de diámetro 4,20 mts.

Superficie de $\frac{1}{2}$ patio: 12,60 m².

- Arranque de Vuelos: Mínimo 3,50 mts sobre la rasante de la acera.

- Zona Libre privada: Se configura como un espacio de uso común al servicio de los ocupantes o propietarios de la manzana con una ordenación funcional y estética unitaria.

- Cerramiento.- Sólo habrá un tipo de cerramiento a lo largo del espacio libre de edificación en altura en contacto con el nuevo paseo del canal, para mantener la idea de continuidad, independientemente de que en la reparcelación puedan surgir diferentes fincas. El cierre de fábrica opaca no podrá ser superior a 1 m. A partir de esta altura se podrá continuar con un cercado metálico.

Los materiales serán homogéneos en la totalidad de la manzana, de esta manera el primer proyecto que se desarrolle y apruebe marcará la pauta para el resto.

- Acceso Servicio de Prevención de Incendios: Grafiado en el plano correspondiente.

- Edificabilidad: 14.013,00 m². Número de viviendas: 119

* En el Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación podrá trasvasarse entre las zonas A y B hasta un 10% del aprovechamiento total, es decir, 2.235,60 m² y 19 viviendas.

Se computa desde la rasante de referencia el aprovechamiento adjudicado a cada parcela. Los espacios bajo esta rasante no consumirán volumen si se destinan a instalaciones al servicio del edificio, estacionamientos o trasteros, etc., con las condiciones previstas en el vigente Plan General.

- Chaflanes: El perímetro de la zona contiene ya los chaflanes previstos.

- Parcela Mínima: 150 m² de superficie y 10 metros lineales de fachada.

3.3.2.- Zona B (Residencial en remate de manzana)

- Uso Principal: Vivienda colectiva.
- Usos Compatibles: Se ajustarán a las condiciones detalladas en el artículo 4.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- Alineación Viaria y Rasantes: Las señaladas en la documentación gráfica.
- Alineación de Fachada: La señalada en la documentación gráfica.
- Área de movimiento: Señalada en la documentación gráfica.
- Retranqueos: Art. 2.2.11 del P.G.O.U.

- Altura Máxima: Planta baja más cuatro plantas.

- Planta Baja: La planta baja tendrá como mínimo 3,50 mts. y como máximo 6,50 mts. La ocupación queda determinada por el contorno de fachadas y el fondo edificable. Podrá ser diáfana.

- Zona Libre Privada: Se configura como un espacio de uso común al servicio de los ocupantes o propietarios de la manzana con una ordenación funcional y estética unitaria.

Para que parte de esta zona libre privada común tenga posibilidad de ajardinamiento y arbolado en la parte interior, se ha previsto que la ocupación de los sótanos quede restringida en parte del espacio libre en altura.

La disposición exacta quedaría reflejada en el estudio de Detalle a tramitar con el Proyecto de Reparcelación, para lograr una distribución equitativa y proporcional de sótanos en función de la parcelas resultantes.

- Sótanos.- Ocupación máxima el 70 % de la superficie total de la zona B.

- Vuelos:

Calle interior de nueva apertura.- 0,80 mts.

Hacia la zona libre privada (interior de la parcela).- 0,80 mts. Cumplirán el art. 2.2.34 -Condiciones de los vuelos sobre la propia parcela- del PGOU.

Resto.- 1,40 mts.

- Arranque de Vuelos: mínimo 3,50 mts de la rasante de la acera.

- Edificabilidad: 8.343,00 m2. Número de viviendas: 71

*En el Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación podrá trasvasarse entre las zonas A y B hasta un 10% del aprovechamiento total, es decir, 2.235,60 m2 y 19 viviendas.

- Chaflanes: El perímetro de la zona contiene ya los chaflanes previstos.

- Parcela Mínima: 150 m² de superficie y 10 metros lineales de fachada.

Zaragoza, junio 2.007



Fdo. Cristina Cazcarra Claver



Fdo. Carlos Calvo Peláez



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 14 JUN 2007
EL SECRETARIO GENERAL P/D



Fdo. Luis Jiménez Abad