

Ordenanzas

Capítulo Primero: Generalidades

Artículo 1.1 Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan Especial y sus ordenanzas

Artículo 1.2 Integración normativa

Artículo 1.3 Vigencia del plan especial

Artículo 1.4 Interpretación de los documentos del Plan Especial

Capítulo Segundo: Régimen urbanístico del suelo

Artículo 2.1 Destino de los terrenos

Artículo 2.2 Calificación del suelo

Capítulo Tercero: Régimen de la edificación residencial

Artículo 3.1 Limitaciones de aprovechamiento

Artículo 3.2 Condiciones de orientación e iluminación

Artículo 3.3 Condiciones energéticas

Artículo 3.4 Tratamiento de los jardines privados

Artículo 3.5 Condiciones de uso

Artículo 3.6 Condiciones de accesibilidad

Artículo 3.7 Condiciones acústicas

Artículo 3.8 Dotaciones

Artículo 3.9 Proyectos de edificación

Capítulo Cuarto: Equipamiento público

Artículo 4.1 Ejecución de la urbanización

Artículo 4.2 Limitaciones de aprovechamiento

Artículo 4.3 Condiciones energéticas

Capítulo Quinto: Ejecución de la urbanización

Artículo 5.1 Ejecución de la urbanización

Artículo 5.2 Condiciones generales del proyecto de urbanización

Artículo 5.3 Características de la red viaria

Capítulo Primero: Generalidades

Artículo 1.1 Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan Especial y sus ordenanzas

1. Estas ordenanzas son parte integrante del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención F-48-1.
2. El Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención F-48-1 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 del Plan Especial.
2. Estas ordenanzas desarrollan las normas urbanísticas del Plan General y concretan las determinaciones de su capítulo 5.2 en el ámbito del Área F-48-1, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, cuarto y octavo 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 Especial, 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 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 de la colectividad.
- d) En ningún caso la interpretación del Plan Especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo Segundo: 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, 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 y urbanización a través de los cuales sus titulares harán efectivos los deberes legales descritos en el artículo 18 de la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 2.2 Calificación del suelo

El suelo ordenado por este Plan Especial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

- a) Edificación residencial
- b) Equipamiento público
- c) Viario público

Capítulo Tercero: Régimen de la edificación residencial

Artículo 3.1 Limitaciones de aprovechamiento

1. Tipo de edificación:

Edificio en forma de bloque lineal, destinado a vivienda colectiva.

2. Condiciones de parcelación:

La parcela donde se asienta la edificación residencial constituye una parcela independiente e indivisible.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

a) Área de movimiento

La edificación, en planta baja y alzadas, se inscribirá dentro del área de movimiento que aparece grafiada en el plano de ordenación P-02. Ninguno de los límites del área de movimiento debe entenderse como alineación obligatoria de la edificación. Las líneas que definen el área de movimiento constituirán el límite máximo para la posición de la envolvente del edificio no pudiendo ser sobrepasadas por ningún vuelo.

Simultáneamente, el edificio deberá cumplir las condiciones de ocupación así como las que señalan el artículo 33 de la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios de Zaragoza y el apéndice 2 de la CPI-96.

Podrán excluirse del área de movimiento los elementos que, en el espacio libre privado, se hagan necesarios para acceder al aparcamiento o para albergar determinadas instalaciones así como marquesinas o piezas auxiliares, cumpliendo siempre la limitación que se indica en el apartado siguiente.

b) Ocupación

1. Se cumplirá el artículo 4.2.5 de las normas urbanísticas del Plan General por lo que respecta a la ocupación máxima en la planta baja y alzadas.

	Ocupación máxima	
Planta baja	50%	2.727'79 m ²
Plantas alzadas	50%	2.727'79 m ²

2. Al desarrollarse una sola planta de sótano en la variante de semisótano, se permitirá sobrepasar la ocupación del 50% establecida para esa planta en la zona A-2, hasta el 70%.

	Ocupación máxima	
Planta semisótano	70%	3.818'91 m ²

Se liberará de ocupación, al menos, una banda de suelo en el límite de la parcela con la Avenida de Ranillas y la calle Gertrudis Gómez de Avellaneda, donde pueda desarrollarse arbolado.

c) Distancia entre edificios.

1. Deben cumplirse las condiciones de posición que se indican en el artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

2. De la consideración del apartado 4 del precitado artículo, y atendiendo al área de movimiento, se desprende la condición de desarrollar un único edificio de viviendas.

3. De la consideración del apartado 5 se desprende la obligación de mantener la distancia señalada respecto al Centro de Salud "Actur Sur". No será necesario mantener esta distancia respecto al equipamiento de reserva previsto en el interior del Área de Intervención que se ordenará de acuerdo con el artículo 4.2 de estas ordenanzas.

4. Planta baja y semisótano

1. El suelo de la planta baja se establecerá en la cota más elevada posible de acuerdo con el apartado 2 del artículo 2.2.21 de las normas del Plan General. Deberán satisfacerse para acceder al mismo las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad.

2. Se permite una sola planta de sótano, en semisótano, donde se situará el aparcamiento. Su altura libre será como máximo de 2'75 m.

En el proyecto de edificación se incorporará un anejo específico sobre el tratamiento que recibirá el semisótano ante eventuales subidas del nivel freático.

5. Altura del edificio

Tomando como referencia la superficie delimitada por la proyección horizontal de las fachadas del edificio (su planta de cubierta, sin aleros ni vuelos) se determina una altura máxima de B + 8 (28'5 m. de altura de cornisa) en una superficie que se corresponda, al menos, con el 80% de la de referencia, pudiéndose alcanzar hasta B + 12 (40'5 m. de altura de cornisa) en el 20% restante. La referencia para medir la altura será la que se establece en el apartado 2 del artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del Plan General.

6. Edificabilidad y número de viviendas

1. La edificabilidad máxima es de 10.675'44 m².

Los criterios para su cómputo serán los que señala el artículo 2.2.19 de las normas del Plan General.

2. El número de viviendas máximo es de 112.

Artículo 3.2 Condiciones de orientación e iluminación

1. Todas las viviendas contarán con doble fachada con orientaciones opuestas, con objeto de posibilitar la ventilación cruzada.

2. Se prohíbe la orientación única de cuartos de estar hacia fachadas de dirección norte. En la fachada norte recaerán preferentemente baños, aseos y dependencias de servicio así como las cajas de la escalera.

Artículo 3.3 Condiciones energéticas

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en la ordenanza o legislación específica en el momento en que se elabore el proyecto de ejecución de la edificación.
2. A los efectos de evitar la radiación solar, en las fachadas sur del edificio - las que recaigan sobre el espacio libre privado - se dispondrán, en toda su longitud, vuelos con una profundidad de al menos 1'00 m. con respecto al plano de fachada.
3. En la cubierta del bloque se instalarán paneles de captación solar que cubran parte de la demanda energética necesaria para la obtención de agua caliente sanitaria.
4. Se procurará un sistema de calefacción central.

Artículo 3.4 Tratamiento del espacio libre privado

En las zonas no ocupadas por el semisótano se plantarán especies arbóreas que proporcionen espacios de sombra. Se elegirán especies autóctonas o adaptadas, empleándose preferentemente para el diseño del espacio criterios de xerojardinería.

Artículo 3.5 Condiciones de uso

1. Uso principal: vivienda colectiva. La vivienda sólo se admite en las plantas alzadas, quedando prohibida en planta baja.
2. Usos complementarios: Los considerados para la situación a y b en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General, salvo en el semisótano.

Artículo 3.6 Condiciones de accesibilidad

Las viviendas deberán diseñarse de modo que su adaptación para personas con movilidad reducida, de acuerdo con el Decreto 19/1999 del Gobierno de Aragón, no suponga modificaciones ni costes relevantes.

Artículo 3.7 Condiciones acústicas

El aislamiento acústico del edificio atenderá a lo que señala el informe de la Oficina de la Agenda 21 Local (anexo 9 de la Memoria del Plan Especial) en relación con el Estudio Acústico del Área de Intervención (anexo 8 de la Memoria del Plan Especial).

Artículo 3.8 Dotaciones

El acceso al aparcamiento del semisótano se efectuará desde la calle Francisco Martínez Soria.

Artículo 3.9 Proyectos de edificación

El bloque deberá resolverse mediante un proyecto básico de edificación único en el que se incluirá el acondicionamiento de toda la parcela.

Capítulo Cuarto: Equipamiento público

Artículo 4.1 Categoría del equipamiento

El equipamiento no cuenta con una finalidad definida, pasando a formar parte de las dotaciones de reserva, pudiendo destinarse, mediante acuerdo municipal, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios establecidos en las normas urbanísticas del Plan General (art. 8.2.9 de las normas urbanísticas del Plan General).

Artículo 4.2 Limitaciones de aprovechamiento

1. Condiciones de posición y ocupación en planta:

De acuerdo con el artículo 8.2.16 de las normas urbanísticas la ordenación podrá hacerse de dos modos:

- Directamente, mediante proyecto de edificación debiendo cumplir las condiciones de posición exigidas en el artículo 4.2.2 para la edificación en ordenación abierta, respetando, entonces, la distancia respecto a la edificación residencial del Área.
- O bien, mediante un estudio de detalle cuando no se aplique la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2 incluyendo entre éstas, de acuerdo con la modificación aislada número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (BOP 17 junio de 2004), las distancias con respecto a edificios residenciales.

2. Limitaciones de aprovechamiento

De acuerdo con el artículo 8.2.15 de las normas del Plan General el índice de edificabilidad aplicable al equipamiento será de $1'5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, resultando una edificabilidad total de $1.283'79 \text{ m}^2$.

Artículo 4.3 Condiciones energéticas

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza o legislación específica en el momento del desarrollo de la edificación.

Capítulo Quinto: Ejecución de la urbanización

Artículo 5.1 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.
2. La ejecución de la urbanización se efectuará simultáneamente con la de la edificación residencial.

Artículo 5.2 Condiciones generales del proyecto de urbanización

1. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas.
2. El Centro de Transformación de la red eléctrica se ubicará en la parcela residencial en un espacio sobre rasante, con acceso directo desde la calle procurando su integración con el entorno más inmediato.
3. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberá satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma NBE-CPI/96.
4. 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 el proyecto de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán de establecerse con carácter definitivo.

Artículo 5.3 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.
2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan Especial satisfará las condiciones la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.