

**NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS**

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL  
AREA DE INTERVENCION F-56-01**

**( ZARAGOZA )**

**PROPIETARIO**

**FEGAUNION, S.A.**

moreno, serrano y moreno arquitectos, s.c.p.  
jose m° moreno    manuel serrano    daniel moreno  
paseo de sagasta 64, planta 1ª, oficina 1 • 50006 zaragoza • tel. 976378909 • e-mail: estudio@morenoyserrano.com



## NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

Se da cumplimiento a los artículos del Capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza, en relación con las "Áreas de reforma interior pendientes de ordenación (ZonaF)" del Título V (Régimen Específico de las Zonas de Suelo Urbano no Consolidado), y a los artículos de la Sección Segunda: "Zona A-2, Edificación en ordenación abierta semintensiva" del Capítulo 4.2 (Zonas de Edificación en ordenación abierta).

En las Ordenanzas del Plan Especial se establecen la regulación de la edificación, con la misma estructura formal y el mismo nivel de definición que la establecida por el Plan General para la Zona A2.

### TÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales.

#### Art. 1.- Objeto, Ambito de aplicación y vigencia.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico y de la edificación en el ámbito territorial del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención F-56-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Una vez sea publicado el acuerdo municipal de aprobación definitiva de los distintos documentos del Plan Especial, sus disposiciones pasarán a ser plenamente ejecutivas, a salvo de las prescripciones que puedan suspender la vigencia de alguna de sus determinaciones hasta que fueran subsanadas.

#### Art.2.- Terminología e interpretación.

Los términos empleados en las Ordenanzas de este Plan Especial deben entenderse e interpretarse en relación con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y con la legislación urbanística vigente.

## TÍTULO SEGUNDO. Ejecución del Plan Especial.

#### Art. 3.- Sistema de actuación.

El sistema de actuación para la ejecución del presente Plan Especial será el de "Compensación", para su urbanización por todos los propietarios comprendidos en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 138 a 145 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo y normas reglamentarias de aplicación.

#### Art. 4.- Instrumentos urbanísticos de ejecución del Plan Especial.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial se redactarán y presentarán, en su caso, ante el Ayuntamiento de Zaragoza, para su aprobación, el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos que deban regir la Junta de Compensación, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, todos ellos dentro de los plazos establecidos en el apartado 8 de este Plan, relativo al Plan de etapas.

**Art.5.- Instrumentos urbanísticos complementarios del Plan Especial .**

Con las regulaciones establecidas en el presente Plan no se considera necesario establecer instrumentos urbanísticos complementarios

**TITULO TERCERO. Régimen Urbanístico del suelo.**

**Art. 6.- Clasificación del suelo.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el suelo comprendido en el ámbito de ejecución del presente Plan Especial tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado.

**Art. 7.- Ordenanzas de aplicación.**

A la citada zona le será de aplicación, además de las condiciones generales de la edificación previstas en el Título siguiente, las disposiciones específicas recogidas en el Título Quinto de las presentes Ordenanzas.

**Art. 8.- Calificación del suelo. Uso principal y compatibles.**

El suelo comprendido en el Area de Intervención F-56-1 se destina por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza a usos residenciales y compatibles.

Se permitirán como usos compatibles y complementarios al uso principal los regulados por las presentes Ordenanzas en su artículo 18.

**TITULO CUARTO. Condiciones generales de la edificación.**

**Art. 9.- Uso y tipología edificatoria.**

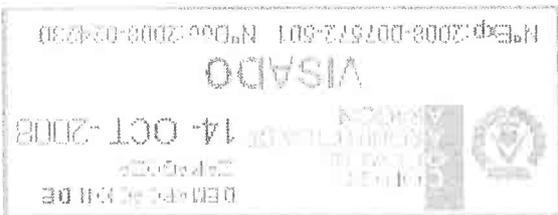
Los terrenos incluidos en el Area de Intervención F-56-1 se destinarán a edificios aislados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva de baja densidad, rodeados por espacios libres, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

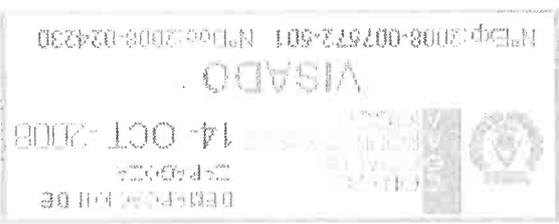
**Art. 10.- Condiciones de ornato y estética de la edificación.**

La composición de la edificación será libre, si bien quedará sujeta a lo establecido en el Capítulo 2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

**Art. 11.- Parcela mínima.**

La parcela viene delimitada en el plano nº P.2 del Plan Especial.





**Art. 12.- Altura máxima.**

La altura máxima prevista para la edificación es de:

Altura máxima: 5 plantas y 16,50 m

**Art. 13.- Alineaciones. Área de movimiento de la edificación.**

Se ha definido un área de movimiento en el que se ubicará la edificación. Sobre este área de movimiento se admiten vuelos en las condiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General. Fuera de esta área de movimiento se admiten construcciones auxiliares al servicio de la comunidad, accesos a estacionamientos, pasarelas cubiertas no cerradas para proteger recorridos peatonales a través del espacio libre comunitario, ... etc.

**Art. 14.- Estacionamientos.**

Se dará cumplimiento a lo establecido en la ordenanza Municipal "Construcción, Instalación y Uso de estacionamientos y garajes". Se estará, asimismo, a lo dispuesto en la Sección segunda del Capítulo 2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

No se han previsto plazas de estacionamiento en superficie, por considerar los Servicios Técnicos de la Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano que ni en el Camino del Pílon por su previsión de flujos de tráfico, ni en la calle Almendros por su anchura y su reciente urbanización era adecuado prever plazas de estacionamiento.

## TITULO QUINTO. Régimen Especifico.

### Condiciones específicas.

#### Art. 15.- Delimitación y superficie de la parcela edificable.

La parcela edificable comprende los terrenos que, situados más al sur, lindan al norte con el Sistema General y con espacio libre publico, al este con al C/ Almendros, al oeste con el Sistema General y al sur con el Camino del Pílon.

La superficie neta es de 7.959,28 metros cuadrados.

#### Art. 16.- Tipo de edificación.

Se destina a edificios aislados en ordenación abierta, con uso de vivienda colectiva rodeados por espacios libres, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

#### Art. 17.- Condiciones de aprovechamiento

##### 17.1 Condiciones de la parcela

Las expresadas en el plano P.2

##### 17.2 Condiciones dimensionales y de aprovechamiento

##### 17.2.1-Retranqueo con respecto a los linderos

Los expresados en el art. 4.2.2 "Condiciones de posición para la zona A2".

La edificación se podrá alinear a vial.

Linderos con zonas verdes y espacios libres públicos: como mínimo 5m.

Linderos con otras parcelas: 1/3 de la altura con un mínimo de 5m

Separación entre edificios en una misma parcela: 0,67 x de la altura del más alto

Separación entre edificios de una parcela y edificios situados en otra parcela 0,67 x altura del más

alto

##### 17.2.2-Ocupación del suelo:

Suelo:

La expresada en el art. 4.2.5 "Condiciones de aprovechamiento para la zona A2. Ocupación del

Planta Sótano:

100%

Planta Semisótano:

50%

Planta Baja:

50%

Plantas Alzadas:

50%



**17.2.3-Alturas**

Altura máxima : 5 plantas y 16,50m

**17.2.4.-Superficie edificable máxima**

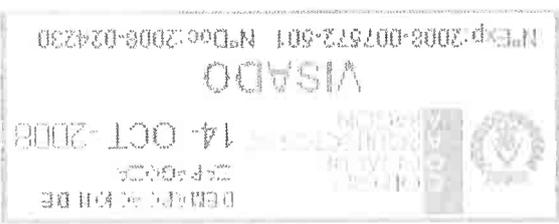
La superficie edificable máxima es la prevista por el plan especial como queda expresado a continuación.

Total superficie edificable.....8.791,10 m2

**Art. 18.-Condiciones de uso**

Uso principal: Vivienda colectiva

Usos compatibles y complementarios: Los permitidos por el P.G.O.U para la zona A2.



## TITULO SEXTO.

### Art. 19.-Normativa Sectorial

Se cumplirá las condiciones sobre supresión de barreras arquitectónicas, ordenanza de prevención de incendios y ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.

### Art. 20.-Ejecución de la de Urbanización

El Proyecto de Urbanización constituirá el instrumento para el desarrollo de las determinaciones que se han previsto en el Plan en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- a) Pavimentación de aceras, red peatonal y espacios libres
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales
- d) Red de distribución de energía eléctrica
- e) Red de alumbrado público
- f) Redes de telecomunicaciones
- g) Jardinería en el sistema de espacios libres
- h) Red de gas

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del área con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

### Art. 21.-Estudios Geotécnicos

Tanto en el proyecto de urbanización como en el proyecto de edificación se presentará obligatoriamente estudios geotécnicos.

Para los Proyectos de Edificación se realizarán al menos los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación para el Grupo de Terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.

### Art. 22.- Plan de Vigilancia

Se adoptarán las medidas descritas en el Plan de Vigilancia que figura en el Plan Especial como Nota Técnica Complementaria al Estudio Geotécnico.

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento se construirán con sumo cuidado haciéndolas flexibles en lo posible.

Se recogerán las aguas pluviales caldas sobre las edificaciones y se prohibirán los riegos a manta.



#### **Art. 23.- Plazo de Garantía del Proyecto de Urbanización**

El Plazo de garantía del Proyecto de Urbanización será de 2 años.

#### **Art. 24.- Descripción de las Infraestructuras**

##### **i) Pavimentación de aceras, red peatonal y espacios libres**

Las aceras se realizarán con pavimento de baldosas, capa de mortero, solera de hormigón y sub-base granular, con las anchuras definidas en los planos.

Los bordillos límites de las aceras y calzadas serán de hormigón sentados sobre cimientillo.

Las ríoglas serán de hormigón.

Se establecen dos espacios libres que quedan separados entre sí por el nuevo ramal de la carretera.

Al oeste de la carretera resulta una superficie irregular que se tratará con una capa de grava y plantación de arbolado para lo que se le dotará de red de riego.

Al este de la carretera pueden diferenciarse otras dos zonas, una al sur de forma alargada comprendida entre la carretera y la parcela generada, y otra de forma trapezoidal entre el tramo norte de la carretera y la zona verde existente junto a la calle Las Palmeras.

En toda ella se coloca una barrera verde para separar las edificaciones de la carretera.

Se deja libre de plantaciones y equipamiento una banda de 10 m. de anchura como prolongación de la calle Almendros, dejando un espacio que pudiera aprovecharse en un futuro como conexión entre esta calle y el nuevo ramal de la carretera.

En esta banda sin ajardinamiento se ejecutará una franja de arena compactada sobre una capa de subbase natural de 8m de anchura junto a la acera perimetral delimitada mediante bordillos prefabricados.

La zona ajardinada existente junto a la calle Las Palmeras se completará con la superficie restante de las bandas de arena y arbolado.

En la zona sur de la carretera, entre esta y la parcela se proyecta el lago de laminación. Como pavimento de este lago tendrá losas de piedra embebidas en una solera de hormigón.

En la parte norte de esta zona verde se ha evitado la plantación de césped en ella y otras especies que requieran riego por aspersión.

#### **J) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios**

Se plantea una toma de parcela acometiendo a la red de la calle Almendros.  
El abastecimiento se deberá realizar mediante contador totalizador y para ello se dejará puesta una arqueta.  
Igualmente se prevé la instalación de red de riego por goteo, por aspersión y bocas de riego para los espacios libres.  
En el entorno de la parcela existen 3 hidrantes de incendios, (2 en la c/ Almendros y 1 en la glorieta de esta calle con el Camino del Pílon) por lo que hay siempre suministro a menos de 200m.

#### **k) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales**

La acometida de la red de saneamiento de aguas negras se realiza a la red de existente de la c/ Almendros.  
Para las aguas pluviales se realiza el encauzamiento superficial del agua de lluvia a través de un colector con sus correspondientes pozos de registro o en cambios de alineación y con sumideros conectados a los pozos.  
El colector llega a un lago de laminación para sacar el agua poco a poco al colector existente en el Cº del Pílon a través de una válvula de control de caudal y una válvula de retención.

#### **l) Red de distribución de energía eléctrica**

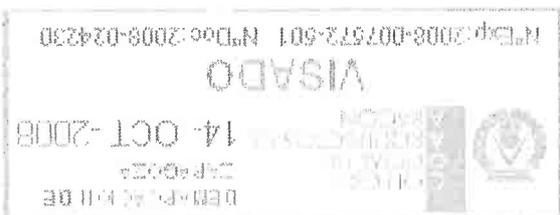
Desde la red de M.T. enterrada existente se acometerá a un centro de transformación que se ubicará enterrado y dentro del espacio privado.  
La compañía suministradora ERZ, determinará las pautas a seguir en el desarrollo del Proyecto de Urbanización

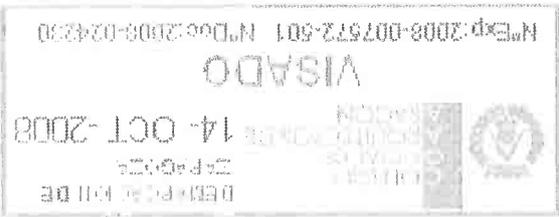
#### **m) Red de alumbrado público**

Para el diseño del alumbrado público se ha considerado los condicionamientos estéticos y la geometría de las zonas a iluminar, estableciendo como criterio general minimizar los costes de instalación y mantenimiento.  
Se proyectan luminarias tipo "bola" sobre columna en las zonas verdes y espacios libres públicos y tipo "Viarío" sobre columna en los viales de circulación rodada, conectadas a arqueta eléctrica.

#### **n) Redes de telecomunicaciones**

La compañía suministradora determinará las pautas a seguir en el desarrollo del Proyecto de Urbanización.  
Se plantea una arqueta de acometida desde la red existente en el Camino del Pílon.





Manuel Serrano Grima

José María Moreno Tortajada

Daniel Moreno Domingo

Los Arquitectos

Zaragoza, Octubre de 2008

En todo aquello no previsto en estas Ordenanzas será de aplicación supletoria lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para la zona A-2.

**DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Normas de carácter supletorio.**

La compañía suministradora Gas Aragón, determinará las pautas a seguir en el desarrollo del Proyecto de Urbanización.

**p) Red de gas**

Se prevé que las plantaciones sean chopos. En la zona ajardinada situada junto a la zona verde existente junto a la calle Las Palmeras, se proyectará plantación de césped.

**o) Jardinería en el sistema de espacios libres**