

- Los niveles luminotécnicos requeridos serán de 30 lux para las vías con circulación rodada y de 20 lux para las zonas verdes y andadores.

II.6.- ANEXO SINTESIS CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION.

a) APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Sup. Edificable	Nº de Viviendas Unifamiliares.
R-1.	3.307,05 m2	1,22 m2/m2	4.028,00 m2	31
R-2.	656,20 m2	0,99 m2/m2	649,68 m2	5
R-3.	384,86 m2	1,01 m2/m2	389,81 m2	3
	4.348,11 m2		5.067,49 m2	39 Viviendas.

b) CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

R-4.	487,40 m2.	1,16 m2/m2	563,06 m2.	4 Viviendas.
------	------------	------------	------------	--------------

VIALES. 2.817,24 m2.

DOTACIONES.

E-1. 1.009,64 m2.

TOTAL CESIONES 4.314,28 m2.

TOTAL F-75-4.	8.662,39 m2.		5.630,55 m2.	43 Viviendas.
---------------	--------------	--	--------------	---------------

La altura máxima será de Pª BAJA + 1 Pª ALZADA = 7,50 m.

Se permitirán edificaciones bajo cubierta con las condiciones contenidas en las NORMAS URBANISTICAS del P.G.O.U.

III.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

III.1.- GANERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

III.1.1.- OBJETO.

Las presentes ORDENANZAS tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos objeto del PLAN ESPECIAL de la F-75-4, y se ajustan a las previsiones de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA. Por ello, son complemento y desarrollan las disposiciones que establece el PLANEAMIENTO de rango superior.

III.1.2.- AMBITO.

La aplicación de las presentes ORDENANZAS se circunscribe a los límites del ámbito del AREA de INTERVENCION F-75-4 señalados en los PLANOS del PLAN ESPECIAL.

III.1.3.- APLICACIÓN.

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del PLAN ESPECIAL, incluso las de carácter provisional, habrán de ajustarse a lo dispuesto en las presentes ORDENANZAS.

III.1.4.- NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.

III.1.4.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.

Serán de aplicación subsidiaria a las presentes ORDENANZAS, las ORDENANZAS GENERALES de EDIFICACION en el TERMINO MUNICIPAL de ZARAGOZA.

III.1.4.2.- NORMAS URBANISTICAS.

De acuerdo con lo previsto en el ART. 5.2.4. "DESARROLLO de la ORDENACION" del PLAN GENERAL, serán de aplicación, en cuanto a usos y tipología de la edificación, las NORMAS URBANISTICAS de la ZONA A1/4 y subsidiariamente lo previsto en las presentes ORDENANZAS.

III.1.4.3.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

A los efectos del presente PLAN ESPECIAL serán de aplicación las definiciones y terminologías que establece el vigente PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA, al objeto de coordinación con este y de sencillez de aplicación de estas ORDENANZAS.

III.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

III.2.1.- DIVISION EN ZONAS.

El PLAN ESPECIAL define la siguiente ZONIFICACION en función del destino de los SUELOS.

- VIARIO PUBLICO
- DOTACIONES
- ZONA RESIDENCIAL.

III.2.1.1.- ZONA DE VIARIO PUBLICO.

Corresponde a los suelos públicos destinados al movimiento de peatones y vehículos, según se señala en el PLANO de ZONIFICACION.

Se regirá por el ART. 8.2.1. RED VIARIA de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA.

III.2.1.2.- ZONA DE DOTACIONES.

Corresponde a los suelos públicos destinados a la ampliación del EQUIPAMIENTO ESCOLAR del C.P. HERMANOS ARGENSOLA.

Se regirá por los ART. 8.2.13 al 8.2.17 de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA.

III.2.1.3.- ZONA RESIDENCIAL.

Corresponde a los terrenos destinados a un uso predominantemente residencial y la TIPOLOGIA de la EDIFICACION se corresponderán con los previstos en los usos y la ZONA A1, subgrado 4.2 (A1/4.2).

CONDICIONES de APROVECHAMIENTO.

III.2.1.3.1.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES. La parcela mínima será de 120 m² de superficie y 6 mts. de longitud de fachada a vial público.

III.2.1.3.2.- CONDICIONES DE POSICION.

PARCELAS R-1 y R-2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.

La edificación se dispondrá en dos franjas paralelas a la C/EL CALLEJON y al VIAL de CONEXIÓN de los viales 1 y 2, con un fondo edificable a cada vial de 10,- m., tanto en planta baja como alzada.

PARCELAS R-3 y R-4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.

La edificación se dispondrá en una franja paralela al VIAL 2, con un fondo edificable de 10 m., tanto en planta baja como alzada.

III.2.1.3.3.- CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.

PARCELA R-1.

SUP. PARCELA. 3.307,05 m².

OCUPACION.

P^a SOTANO y SEMISOTANO. 100%.

P^a BAJA y 1^a MAXIMA. La marcada en el AREA de MOVIMIENTO.

P^a ENTRECUBIERTA.- Con las limitaciones de las ART. 2.2.19
"COMPUTO de la SUPERFICIE EDIFICADA y 2.2.22"
CONSTRUCCIONES ADMITIDAS por encima de la altura máxima.

ALTURA MAXIMA. P^aB+1 = 7,50 m. medidos en los puntos medios de las--
fachadas a las que dan frente.

EDIFICABILIDAD. 4.028,00 m².

Lo que representa una e = $\frac{4.028,00 \text{ m}^2}{3.307,05 \text{ m}^2} = 1,22 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nº MAXIMO de VIVIENDAS. 31 VIVIENDAS.

USO PRINCIPAL.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.

USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS.

PARCELA R-2.

SUP. PARCELA. 656,20 m².

OCUPACION.

P^a SOTANO y SEMISOTANO. 100%.

P^a BAJA y 1^a MAXIMA. La marcada en el AREA de MOVIMIENTO.

P^a ENTRECUBIERTA.- Con las limitaciones de las ART. 2.2.19
"COMPUTO de la SUPERFICIE EDIFICADA y 2.2.22"
CONSTRUCCIONES ADMITIDAS por encima de la altura máxima.

ALTURA MAXIMA. P^aB+1 = 7,50 m. medidos en los puntos medios de las--
fachadas a las que dan parte.

EDIFICABILIDAD. 649,68 m².

Lo que representa una e = $\frac{649,68 \text{ m}^2}{656,20 \text{ m}^2} = 0,99 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nº MAXIMO de VIVIENDAS. 5 VIVIENDAS.

USO PRINCIPAL - VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.

USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS.

PARCELA R-3.

SUP. PARCELA. 384,86 m2.

OCUPACION.

Pª SOTANO y SEMISOTANO. 100%.

Pª BAJA y 1ª MAXIMA. La marcada en el AREA de MOVIMIENTO.

Pª ENTRECUBIERTA.- Con las limitaciones de las ART. 2.2.19
"COMPUTO de la SUPERFICIE EDIFICADA y 2.2.22"
CONSTRUCCIONES ADMITIDAS por encima de la altura máxima.

ALTURA MAXIMA.- Pª B+1 = 7,50 M., medidos en el punto medio de la ----
Fachada al VIAL 2.

EDIFICABILIDAD. 389,81 m2.

Lo que representa un e = $\frac{389,81 \text{ m}^2}{384,86 \text{ m}^2}$ = 1,01 m2/m.

Nº MAXIMO de VIVIENDAS. 3 VIVIENDAS.

USO PRINCIPAL.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.

USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS.

PARCELA 4.

Parcela de cesión al EXMO. AYUNTAMIENTO como consecuencia del
10% del APROVECHAMIENTO MEDIO.

SUP. PARCELA. 487,40 m2.

OCUPACION.

Pª SOTANO y SEMISOTANO. 100%.

Pª BAJA y 1ª MAXIMA. La marcada en el AREA de MOVIMIENTO.

Pª ENTRECUBIERTA.- Con las limitaciones de las ART. 2.2.19
"COMPUTO de la SUPERFICIE EDIFICADA y 2.2.22"
CONSTRUCCIONES ADMITIDAS por encima de la altura máxima.

ALTURA MAXIMA.- Pª B+1 = 7,50 M., medidos en el punto medio de la ----
Fachada al VIAL 2.

EDIFICABILIDAD. 563,06 m2.

Lo que representa una e = $\frac{563,06 \text{ m}^2}{487,40 \text{ m}^2}$ = 1,16 m2/m2.

Nº MAXIMO de VIVIENDAS. 4 VIVIENDAS.
 USO PRINCIPAL.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.
 USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS.

III.2.1.3.4.- CONDICIONES DE USO.

1.- USO PRINCIPAL: VIVIENDA UNIFAMILIAR.

2.- USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS.

A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5., ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En las demás situaciones, con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) y d), si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 m², con un máximo de 50 dormitorios.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- Semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Se permiten edificios de uso exclusivo o principal, así como pequeñas industrias agrarias de almacenamiento, primera transformación o comercialización de productos con los mismos límites de superficie, previa justificación de que el emplazamiento reúne adecuadas condiciones de acceso y de carga y descarga.

Quedan como tolerados los usos agropecuarios existentes, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctoras y de otras disposiciones aplicables sobre actividades agrícolas y pecuarias en relación con la vivienda.

C) Comercial y oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- Peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y despachos profesionales en la vivienda del titular.

En situaciones b) y c), en planta baja.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 1.000 metros cuadrados.

D) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en planta de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten corredores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo.

E) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten:

- locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y

- usos de asistencia social, en planta baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

III.3.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Se podrán redactar ESTUDIO de DETALLE con los fines regulados por el PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA, la LEY URBANISTICA de ARAGON y su REGLAMENTO de PLANEAMIENTO.

III.4.- PARCELACIONES.

Las MANZANAS proyectadas podrán subdividirse, según lo dispuesto en la legislación urbanística con las siguientes condiciones para VIVIENDAS UNIFAMILIARES:

PARCELA MINIMA.	120,- m2.
LONGITUD MINIMA DE FACHADA.	6,- m.

III.5.- CONSERVACION.-

Los espacios privados deberán mantenerse por sus propietarios respectivos, según señala la legislación vigente.

III.6.- DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

III.6.1.- ORDENANZAS Y NORMAS CONCERNIENTES A LA EDIFICACION.

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como las normas básicas de la edificación (NBE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, (OM-PCI-Z) 1.995 y CONDICIONES de PROTECCION contra INCENDIOS en los EDIFICIOS (NBE-CPI/96), de instalación y uso de estacionamientos y garajes, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.
- c) Según el nivel de definición, acorde al documento de planeamiento que se tramite, se plantearan las soluciones y alternativas a ejecutar en la urbanización en cumplimiento de las siguientes ordenanzas.
 - ORDENANZA MUNICIPAL para la protección contra ruidos y vibraciones (B.O.P.Z. nº 280, de 5 de DICIEMBRE de 2.001).
 - ORDENANZA de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de ZARAGOZA (B.O.A. nº 9 de 22 de ENERO de 2.001).
 - ORDENANZA municipal para la eliminación de barreras de la comunicación y del transporte en el municipio de ZARAGOZA (B.O.P. nº 64 de 19 de MARZO de 2.002).

III.6.2.- DOTACION DE ESTACIONAMIENTOS DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 2.4.2. a 2.4.12 de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA.

III.7.- CONDICIONES ESTETICAS.

Además de regir lo dispuesto en las NORMAS URBANISTICAS del vigente PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA, en lo que sea de aplicación al tipo de construcción admitida en el PLAN ESPECIAL, específicamente se señalan los aspectos siguientes.

- No se admitirán medianiles al descubierto, debiendo tratarse como fachada y con acabados propios de tal condición.
- Los vallados de parcelas se definirán mediante un proyecto de ejecución unitario.

III.8.- PROYECTO DE URBANIZACION.

Abarcará la totalidad del AREA de INTERVENCION F-75-4.

La ejecución se llevará a cabo de conformidad al PLAN de ETAPAS del PLAN ESPECIAL.