

5.- NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1- Naturaleza, finalidad y ámbito del plan especial y de sus normas urbanísticas

1.- Estas ordenanzas son parte integrante del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención F-85-1 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza.

2.- El Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención F-85-1 tiene por objeto la ordenación de su ámbito, en el que, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el PGOU, 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 PGOU de Zaragoza y las presentes ordenanzas, constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial de este Plan Especial.

2.- Estas ordenanzas desarrollan las normas urbanísticas del PGOU y concretan las determinaciones de su capítulo 5.2 en el ámbito del Área de Intervención F-85-1, 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 PGOU

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 PGOU.

2.- En la interpretación de los documentos del Plan Especial, se aplicarán los siguientes criterios de prelación:

- 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 normas urbanísticas 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 no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- d) 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.

CAPITULO SEGUNDO – REGIMEN 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 (zona F), 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 de este plan especial, y cuando sus titulares hagan efectivos mediante el sistema de compensación los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización, y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Artículo 2.2.- Calificación del suelo

1.- El área de intervención F-85-1 queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se establece en el presente capítulo, en base a la zonificación establecida en el presente PERI.

2.- El suelo ordenado por este plan especial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

a) Sistema local viario :

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Toda la superficie viaria ordenada en este Plan Especial del Área F-85-1 se prevé de titularidad pública.

b) Uso residencial

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas para edificación residencial de vivienda unifamiliar, que se agrupan en cuatro manzanas:

Estas unidades edificatorias se regulan en el capítulo tercero referido al régimen de la edificación residencial, y deberán cumplimentar las condiciones particulares que para cada una de ellas se definen en los "Cuadros de Características".

CAPITULO TERCERO.- REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 3.1.- Limitaciones de aprovechamiento

1.- Altura

Altura máxima: B+1 (7,00 metros)

2.- Tipo de edificación

Vivienda unifamiliar.

3.- Condiciones de parcelación

Parcela mínima de 120 m² y 6 metros de fachada a vial público.

En las manzanas A y B el número máximo de viviendas unifamiliares que podrá construirse será igual a la parte entera resultante de dividir su superficie por 120.

4.- Condiciones de posición y ocupación en planta

Las edificaciones se alinearán a los linderos frontales y laterales, acumulando los espacios libres al fondo de la parcela.

Se marca un fondo máximo de edificación sobre rasante de 15 metros.

En los espacios libres del interior de las parcelas que los tengan mancomunados se permitirán casetas de instalaciones y/o umbráculos abiertos que ocupen una superficie máxima de 20 m² y que sean elementos comunes.

Ocupación máxima en planta sótano: 100 %

Ocupación máxima en planta baja: 75 %

Ocupación máxima en planta alzada: 50 %



5.- Superficie edificable y número de viviendas

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Las características de las manzanas de viviendas unifamiliares son: 4/12/07

MANZANAS Vivienda Unifam.		USO PRINCIPAL	ALTURA MAXIMA	SUPER- FICIE (m2)	Nº MÁX. VIVIEND.	SUP. EDIF. MÁXIMA (m2t)
A	A1	Viv. Unifamiliar	B+1	3.014,98	24	2.845,40
	A2	Viv. Unifam. VPA	B+1	1.166,24	9	1.040,69
	A3	Viv. Unifamiliar	B+1	378,75	3	356,53
B		Viv. Unifamiliar	B+1	4.154,15	29	3.453,10
C		Viv. Unifamiliar	B+1	1.800,74	15	1.786,09
D	D1	Viv. Unifamiliar	B+1	125,22	1	117,44
	D2	Viv. Unifam. VPA	B+1	1.001,85	8	939,52
	D3	Viv. Unifamiliar	B+1	375,62	3	352,39
TOTAL				12.017,55	92	10.891,16

6.- Vuelos y aleros

Los vuelos sobre el interior de las parcelas se limitarán al área de movimiento sobre rasante indicada en el plano de ordenación O2.

Los vuelos sobre viario público se regirán por el art. 2.2.33 del PGOU. Por lo tanto el vuelo máximo permitido al ser las calles previstas de 10 y 12 metros de anchura será de 0,60 metros y su arranque se situará a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en su punto de cota más alto correspondiente a cada tramo de fachada.

Los aleros podrán superar en 30 cm el vuelo máximo permitido (art. 2.2.35 del PGOU), es decir podrán alcanzar los 90 cm de vuelo.

Artículo 3.2.- Condiciones de uso

- 1.- Uso principal: Vivienda unifamiliar.
- 2.- Usos compatibles complementarios: los que se detallan en el artículo 4.1.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente para la zona A-1, Grado 4, con las mismas limitaciones.

Artículo 3.2. Bis.- Estudios de Detalle.

No será necesaria la formulación de Estudio de Detalle si el Proyecto Edificatorio incluye una manzana completa, y en caso contrario, si que deberá formularse Estudio de Detalle previo sin modificar las condiciones del presente Plan Especial.

5.- Superficie edificable y número de viviendas

Las características de las manzanas de viviendas unifamiliares son:

MANZANAS Vivienda Unifam.		USO PRINCIPAL	ALTURA MAXIMA	SUPER- FICIE (m2)	Nº MÁX. VIVIEND.	SUP. EDIF. MÁXIMA (m2t)
A	A1	Viv. Unifamiliar	B+1	3.014,98	24	2.845,40
	A2	Viv. Unifam. VPA	B+1	1.166,24	9	1.040,69
	A3	Viv. Unifamiliar	B+1	378,75	3	356,53
B		Viv. Unifamiliar	B+1	4.154,15	29	3.453,10
C		Viv. Unifamiliar	B+1	1.800,74	15	1.786,09
D	D1	Viv. Unifamiliar	B+1	125,22	1	117,44
	D2	Viv. Unifam. VPA	B+1	1.001,85	8	939,52
	D3	Viv. Unifamiliar	B+1	375,62	3	352,39
TOTAL				12.017,55	92	10.891,16

6.- Vuelos y aleros

Los vuelos sobre el interior de las parcelas se limitarán al área de movimiento sobre rasante indicada en el plano de ordenación O2.

Los vuelos sobre viario público se regirán por el art. 2.2.33 del PGOU. Por lo tanto el vuelo máximo permitido al ser las calles previstas de 10 y 12 metros de anchura será de 0,60 metros y su arranque se situará a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en su punto de cota más alto correspondiente a cada tramo de fachada.

Los aleros podrán superar en 30 cm el vuelo máximo permitido (art. 2.2.35 del PGOU), es decir podrán alcanzar los 90 cm de vuelo.

Artículo 3.2.- Condiciones de uso

1.- Uso principal: Vivienda unifamiliar.

2.- Usos compatibles complementarios: los que se detallan en el artículo 4.1.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente para la zona A-1, Grado 4, con las mismas limitaciones.

Artículo 3.3.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuan a la ordenación, y al régimen de uso y edificación, establecidos en el presente PERI, de conformidad con la previsión al respecto contenida en el PGOU.

Artículo 3.4.- Condiciones estéticas

Volúmenes: Se procurará el diseño de volúmenes sencillos.

Fachadas: Ladrillos a cara vista de colores claros, terrosos y pardos o paramentos enfoscados en colores claros y combinaciones de ambos materiales.

Cubiertas: En el caso de cubiertas inclinadas se prohíben materiales de cubrición de pizarra, fibrocemento o chapa. Se buscarán tonalidades pardas, amarillentas o terrosas similares a las existentes en el núcleo urbano.

CAPITULO CUARTO.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**Artículo 4.1.- 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. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

2.- Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior.

Artículo 4.2.- Condiciones generales del proyecto de urbanización

1.- Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan especial deberán canalizarse prioritariamente por suelo de uso y dominio público.

2.- Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya que se trata de implantaciones nuevas. Igualmente, las redes aéreas existentes que deban mantenerse en servicio se soterrarán.

3.- Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario. Se ubicarán bajo rasante o integradas en la edificación.

4.- Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPI/96 y en la ordenanza municipal de Zaragoza de prevención de incendios.

5.- 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 los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen, deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

6.- El proyecto de urbanización y de las obras ordinarias que pudieran complementarlo, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que estas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

7.- Las acequias y/o escurrideros existentes cuyo uso se mantenga se canalizarán bajo rasante a su paso por el ámbito del área.

Artículo 4.3.- 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. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las

condiciones contenidas en este artículo. Se procurará mantener el carácter rural del área por lo que se priorizará el uso peatonal en el viario proyectado. Esta indicación se plasmará en las soluciones adoptadas en el proyecto de urbanización.

2.- La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

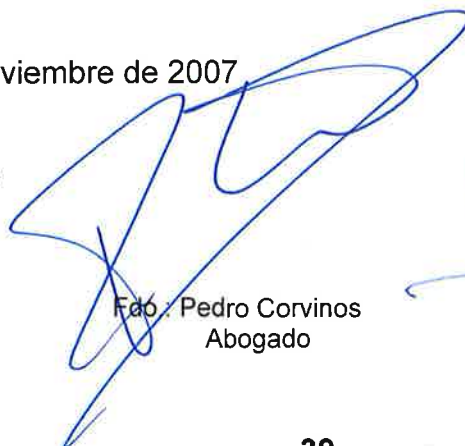
3.- En los pasos de peatones se rebajarán los bordillos y se colocarán los pavimentos especiales de acuerdo con lo contemplado por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas

Los elementos de mobiliario urbano y alumbrado que se sitúen sobre las aceras lo harán de tal modo que se respeten los pasos mínimos indicados en la normativa de supresión de barreras y normativa de incendios, empleándose soluciones especiales cuando se trate de aceras estrechas.

4.- La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes de suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento.

Zaragoza, 1 de Noviembre de 2007


Fdo.: Pablo Pisa
Abogado


Fdo.: Pedro Corvinos
Abogado



Fdo.: Ignacio Gracia
Arquitecto