



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

AREA INTERVENCION F 54-2

P.G.O.U ZARAGOZA

PROMOTOR= NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS S.A Y HERCESA INMOBILIARIA S.A



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 Area de Intervención F-54-2 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza.

2.- El Plan Especial de Reforma Interior del Area de Intervención F-54.2 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 Area de Intervención F-54.2, 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-54.2 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 Area F-54-2 se prevé de titularidad pública.

b) Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos :

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Sistema local de dotación de equipamiento

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones tercera y cuarta del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

d) Uso residencial

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas para edificación residencial colectiva rodeando el perímetro de la manzana. Dentro de este concepto, se consideran las siguientes unidades edificatorias:

- Semi intensiva bloques colectivos B.2.1, B.2.2, B.3.1, B.3.2 y B.4
- Semi intensiva bloque colectivo de vivienda de protección pública B.1.

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".

e) **Usos compatibles y complementarios**

En la planta baja de las unidades edificatorias residenciales colectivas se prevén **los usos compatibles y complementarios al uso principal de vivienda colectiva**, previstos en el art. 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General con las limitaciones que en dicho precepto se señalan. Definida la edificabilidad máxima de cada unidad edificatoria, **los usos compatibles y complementarios** no podrán sobrepasar el 25% del total de la edificabilidad prevista para esa unidad edificatoria.

CAPITULO TERCERO.- REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 3.1.- Régimen general de la edificación

La edificación sobre rasante estará constituida por locales de vivienda agrupados horizontal y verticalmente, y estructurados sobre un núcleo común de accesos configurando módulos de edificación. Los locales de planta baja, con acceso independiente de la vía pública, se destinarán predominantemente **a los usos compatibles y complementarios al uso principal de vivienda colectiva en las condiciones previstas en el art. 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**

Dichos bloques se adaptarán a las alineaciones de parcela en planta baja, pudiendo retranquearse en plantas altas. En los casos en los que la configuración lo permita, la planta bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela. Se definen unas alineaciones máximas de edificación para plantas sobre rasante, debiendo dejar libre de edificación sobre rasante el resto de las parcelas, superficie que se tratará para utilización y mantenimiento restringida a los propietarios de viviendas y locales.

Se requerirá proyecto básico unitario de edificación para cada una de las manzanas que integren más de una unidad edificatoria, ó estudio de detalle que fije las condiciones de ordenación de los volúmenes edificatorios de los solares colindantes.

Artículo 3.2.- Limitaciones de aprovechamiento

1.- Perfil

El perfil de edificación estará constituido en todas las parcelas por un máximo de planta baja y siete plantas altas. Pudiendo reducirse el número de plantas definiendo el tratamiento de las fachadas escalonadas. Permitiéndose en este caso la utilización de terrazas de uso privativo sobre las viviendas inferiores.

2.- Tipo de edificación

Se autorizan los bloques de desarrollo dominante en altura, rodeando el perímetro de la manzana, permitiendo patios interiores. Los patios abiertos a manzana mantendrán las condiciones definidas en las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza, posibilitándose en patios de manzana retranqueos de hasta 3 veces la anchura, siempre y cuando la superficie del patio abierto sea como mínimo 2,5 veces el cuadrado del número de plantas.

Se prevén locales con una altura máxima de PB de 5,50 mts, y se deberá tratar convenientemente la cubierta de estos locales, cuando sobre ellas no exista edificación.

3.- Condiciones de parcelación

Sin perjuicio de la parcela resultante correspondiente a la Unidad Edificatoria B-4 que se define por razones de ordenación en el presente Plan Especial, la parcela mínima queda establecida en 500 m²

4.- Condiciones de posición y ocupación en planta

La edificación se emplazará en el interior de las áreas de movimiento de las parcelas, permitiéndose vuelos, y se ha grafiado la alineación máxima de vuelos permitidos.

Será preceptiva la edificación hasta límite de parcela, cuando esta limite como medianera con otra parcela edificable, siendo preceptivo el tratamiento de paños medianeros según normas urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza.

Las alineaciones obligatorias lo serán para la edificación en PB, permitiéndose retranqueos en las superiores.

5.- Superficie edificable, ocupación máxima y número de viviendas

En todos los casos, la ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la superficie de la parcela.

Las características de las unidades edificatorias son:

El presente Plan Especial se aprueba con carácter de Plan Especial de ordenación planario.

PL. ORDENAMIENTO GENERAL P.D.

PROF. LOS JINETES ARBO

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO TÉCNICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

18 NOV 2005

UNIDAD EDIFICATORIA	SUPERFICIE m2	OCUPACIÓN S. RASANTE M2	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUP. MAX. EDIFICABLE m2(t)	PERFIL
B.1	2.929,54	1.506	64	7.514,65	B+7
B.2.1	2.018,50	1.297	55	6.388,34	B+7
B.2.2	789,40	520	22	2.570,29	B+7
B.3.1	3.484,71	2.360	98	11.566,29	B+7
B.3.2	3.352,22	2.660	99	11.566,29	B+7
B.4	396,77	390	14	1.728,87	B+7
TOTAL	12.971,14	8.733	352	41.334,40	

En la Unidad Edificatoria B.1, la edificación se destinará a vivienda colectiva de protección pública y en el resto vivienda colectiva libre.

6.- Vuelos y aleros

Se permiten vuelos máximo, abiertos o cerrados, de 1,20 mts en un 60% de la longitud de fachada, y del perímetro de la edificación a patio de manzana, que en cualquier caso se dispondrán a partir del techo de planta baja y a una altura superior a 3,50 mts de la rasante del terreno.

Teniendo en cuenta las condiciones de soleamiento y la necesaria protección solar con elementos perpendiculares al plano de fachada, se permiten aleros en todas las fachadas con orientación Sur, S.E. y S.O., de hasta 1/3 de la altura del hueco que protejan. Y los aleros situados en el encuentro de la fachada y la cubierta del edificio tendrán una anchura máxima de 2,00 mts (incluso en patios interiores), no contabilizándose el alero superior de protección solar a la hora de dimensionar el patio, que se entiende como un elemento bioclimático, además de ventilación y soleamiento.

7. Proyectos de edificación

Cada unidad edificatoria deberá resolverse mediante un proyecto básico de edificación único. Los accesos a los garajes se establecerán de forma independiente en cada unidad edificatoria, y se resolverán desde los tramos del sistema local viario colindantes con las unidades edificatorias en los que se admita el tráfico rodado.

Artículo 3.3.- Condiciones de uso

- 1.- Uso principal: Vivienda colectiva.
- 2.- Usos compatibles complementarios: los que se detallan en el artículo 4.2.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General para la zona A-2 con las mismas limitaciones.

Artículo 3.4.- Estudios de Detalle

- 1.- Si las parcelas resultantes que se definan en el Proyecto de Reparcelación del Area no son coincidentes con las Unidades Edificatorias establecidas en el presente Plan Especial, se formulará conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación un Estudio de Detalle, con objeto de adaptar la disposición y ordenación de los volúmenes edificatorios, así como su ocupación de parcela y las alineaciones y rasantes de los mismos, previstas en el presente Plan. En este caso, la reordenación de volúmenes del Estudio de Detalle adaptada a las parcelas resultantes definidas en el Proyecto de Reparcelación, únicamente podrá afectar al suelo del Area que el Plan Especial destina a las unidades edificatorias, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de la edificación residencial que se establecen en el presente capítulo de Normas Urbanísticas.
- 2.- Se podrá transferir mediante Estudio de Detalle superficie edificable y número de viviendas de una unidad edificatoria a otras, con la conformidad de los propietarios afectados, sin que ello pueda suponer un incremento o disminución que supere el 10% de la superficie edificable o número de

viviendas originariamente asignado en el Plan Especial a las unidades edificatorias afectadas.

Artículo 3.5.- 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 3.6.- Condiciones estéticas

1.- Las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas en las normas urbanísticas del plan general, las contenidas en su artículo 2.2.22.

2.- Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabados de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas. En particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

El acabado de los elementos que conformen los soportales, en caso de preverse en los proyectos de la edificación, tendrá características similares al del resto de las fachadas en que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista, salvo que esta hubiera sido adecuadamente diseñada para ello.

3.- En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón.

4.- Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante

elementos correctamente terminados, que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de fachada.

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, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

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.

3.- Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, de espacios libres o de zonas verdes.

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.

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.

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.- En el proyecto de urbanización se contemplará la realización de alcorques para la plantación de arbolado en la vía pública. Cuando la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas y enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

Los alcorques se situarán próximos a la banda destinada al estacionamiento de vehículos, entremezclados con las plazas a razón, al menos, de un alcorque por cada dos plazas si estas se disponen en cordón, y de un alcorque cada tres plazas si se disponen en batería. En las calles peatonales, los alcorques se situarán de manera que dejen a un lado una banda libre para el eventual paso de camiones de extinción de incendios de anchura no inferior a 6 mts. en las aceras definidas como de aproximación.

5.- 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.

Artículo 4.4.- Características de los espacios libres y zonas verdes

1.- El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes 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 satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2.- El proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos, del ochenta por ciento de la superficie total del sistema local de zonas verdes y espacios libres.

3.- El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sahara Grass o similar).

4.- En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector, se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.