

Las páginas 9, 15, 21, 29 y 42 de la Memoria y la 84 del apartado IX quedan
sustituidas por las homónimas del documento de corrección de error en la
delimitación de la Unidad de Ejecución del Plan Especial F-55-5, según
acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2017.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Det

Fdo.: Luis Jiménez Abad.



**PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCIÓN F-55-5.
AVDA. DE CATALUÑA Y C/SANTA FE.**

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 22 ABR 2009
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

ZARAGOZA

(AREA DE INTERVENCIÓN F-55-5 DEL P.G.O.U.)

SITIOS GESTION, S.L.

TEXTO REFUNDIDO - DICIEMBRE DE 2008

VI.- NORMAS URBANÍSTICAS**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 1.- Objeto y Ámbito de Aplicación.**

Estas normas urbanísticas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del Área de Intervención F-55-5, como complemento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001, a las cuales están subordinadas, en especial, las de las zonas A1/2, de directa aplicación por remisión de la ficha de ordenación del Área de Intervención en todo lo no ahora previsto.

Artículo 2.- Obligatoriedad.

El uso de los terrenos, su urbanización y edificación, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución de este Plan Especial, incluidas las de carácter provisional, habrán de ajustarse a lo dispuesto en estas normas, siendo de aplicación supletoria las ordenanzas generales de edificación vigentes en el término municipal de Zaragoza en todo lo no previsto en las mismas.

Artículo 3.- Ejecutividad y Vigencia.

Estas normas y cuantos documentos –escritos o gráficos- integren este Plan Especial, serán plenamente ejecutivos –a salvo de las prescripciones que puedan suspender la vigencia de alguna de sus determinaciones- a los quince días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley 7/1.999 de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

La vigencia de las normas es indefinida, aunque puedan modificarse según los procedimientos dispuestos en la legislación urbanística vigente.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 4.- Clasificación del Suelo.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Área de Intervención F-55-5 del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001 están clasificados como Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 5.- Zonificación.

El Plan Especial define las siguientes zonas en función del destino de los suelos:

a) Zonas Verdes y Espacios Públicos.

Se corresponden con zonas cuyos usos están vinculados a parques urbanos públicos, plazas y paseos, ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, así como a la protección y el aislamiento de vías y edificaciones. Se permiten los usos deportivos y recreativos compatibles con su carácter en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001.

b) Viario Público.

Corresponde a los suelos de dominio y uso público destinados al movimiento de peatones y vehículos, propios de las áreas urbanas y del transporte por carretera.

Su régimen jurídico es el dispuesto en el art. 8.2.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001.

c) Dotaciones.

Corresponde a los terrenos privados destinados a equipamientos docentes, deportivos, sociales y a cualquier tipo de infraestructura de servicio y uso público regulados por los art. 8.2.13 a 8.2.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001.

d) Zona de Uso Residencial.

Corresponde a los terrenos destinados al alojamiento permanente o temporal de personas.

En particular, con relación a los usos permitidos en este Plan Especial, se corresponde con suelos sobre los que se construyen viviendas colectivas como uso predominante. La regulación y usos de la edificación se corresponderán con los previstos en las zonas A1/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001 y en estas normas.

e) Zona de Uso Industrial.

De uso productivo correspondiente a actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos sin venta directa al público, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Su régimen jurídico es el previsto en el artículo 2.7.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001 y en estas normas.

f) Sistema General.

Son zonas destinadas a infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio previstos por el Plan General. Se regirán por los artículos 8.2.1. y 8.2.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza.

g) Sistema General Ferroviario.

Son terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General. La regulación del Sistema General Ferroviario debe referirse a las determinaciones contenidas en la Ley 39/2.003 del Sector Ferroviario (LSF) de 17 de Noviembre y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2.387/2.003 (RSF) de 30 de Diciembre; así como la Ley 13/2.003, de 23 de Mayo, especialmente en sus Disposiciones Adicionales segunda y tercera.

Estos suelos han sido adscritos para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUZ (D) 55.1, aunque se condiciona a esta actuación su urbanización, con diseño propio de viario y espacio libre.

Artículo 6.- Estudios de Detalle

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, la edificación podrá someterse, simultáneamente a la ejecución de las obras a trámite de licencia de obras, en las condiciones generales de aplicación de lo previsto en el Plan Especial y en la normativa urbanística vigente. No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de señalar las alineaciones y rasantes, ordenar volúmenes o modificar las condiciones estéticas y de composición de la edificación, de acuerdo con los límites y el procedimiento previsto en el artículo 60 y 61 de la ley 5/1.999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, siendo obligatorio cuando no se actúe sobre una manzana completa.

Los estudios de detalle que se redacten para reordenar manzanas formadas por suelo de uno y otro sector habrán de tener en cuenta los consideraciones que correspondan según que parte de los suelos estén calificados como espacio libre de parcela sin edificabilidad o no y de las limitaciones de superficie edificable, ocupación, altura y usos que se deban regular.

Parece
hacer
referencia
al SS-2 y
SS-5

Artículo 7.- Parcelaciones

El Plan Especial divide los suelos incluidos en el Área de Intervención que desarrolla en manzanas destinadas a usos residencial (el principal), industrial y de equipamientos y zonas verdes en la forma delimitada en el documento gráfico correspondiente a la ordenación.

Las manzanas, no obstante, podrán subdividirse en dos o más parcelas según lo dispuesto en la legislación urbanística y respetando en todo caso la superficie mínima de 150 m² y una longitud mínima de fachada de 10 metros, debiendo de tener todas las parcelas resultantes acceso desde viario rodado público.

Artículo 8.- Proyecto de Urbanización. Naturaleza y Contenido.

El Proyecto de urbanización es un proyecto de obras destinado a la ejecución material del Plan Especial cuya finalidad es el diseño, valoración y realización de las obras urbanísticas

previstas para la unidad de ejecución, no podrá modificar el Plan Especial que desarrolla, quedando sujeto a su contenido.

No obstante, podrá efectuar las adaptaciones de detalle que exijan las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la entidad de estas adaptaciones supusiese la alteración sobre la ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los terrenos afectados será necesario, previa o simultáneamente, proceder a la modificación del Plan.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las determinaciones relativas a las obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, redes de telecomunicaciones y red de gas.

En concreto incluirá:

- Redes abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado y evacuación de aguas residuales.
- Red distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telecomunicaciones.
- Red de distribución de gas.

Con carácter general las redes de servicios que hayan de tener carácter público, deberán discurrir por suelo público.

Las redes de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc., deberán ser subterráneas, tanto las existentes como las de nueva implantación, en todo el ámbito del Plan Especial.

Todas las redes de infraestructura previstas en los gráficos del Plan Especial tendrán carácter orientativo respecto de sus características geométricas, diámetros, rasantes, etc., debiendo justificarse su adopción en los correspondientes proyectos específicos de cada servicio.

Las previsiones contenidas en los planos del Plan Especial, tales como la anchura de las calles o la construcción y ubicación de alcorques sobre las aceras en las vías con plantación de árboles, tendrán carácter meramente orientador, debiendo estarse a las determinaciones específicas que finalmente se contengan en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 9.- Ámbito del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el área objeto de este Plan Especial, y en él se contemplará una única etapa para la realización de las infraestructuras de conexión y la urbanización de las parcelas destinadas a Residencial y Zonas verdes.

Se plantearán 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).
- Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios de Zaragoza (25-Mayo de 1.995).
- Código Técnico de la Edificación (CTE.) Seguridad en Caso de Incendio (S.I.).

Este Plan Especial deberá garantizar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 30/2.002 de 17 de Diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón, modificada por Ley 4/2.004, de 22 de junio, en concreto, lo dispuesto en su artículo 19.2.

Artículo 10.- Conservación de las Obras de Urbanización.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, en este caso del Ayuntamiento de Zaragoza, una vez que se haya efectuado la recepción de las obras de urbanización, una vez transcurrido el periodo de garantía que se establezca.

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

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 11.- Tipología Edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será vivienda colectiva y edificios destinados a otros usos de equipamientos y servicios.

Se entenderá por vivienda colectiva las edificaciones de dos o más viviendas en una unidad parcelaria, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

La tipología edificatoria de la Zona Residencial se corresponderá con lo previsto para la Zona A1, Grado 2.

Artículo 12.- Condiciones de Aprovechamiento.**12.1.- Condiciones de las Parcelas.**

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 m. de fachada y 150 m² de superficie, siempre que todas las parcelas tengan la posibilidad de acceso directo desde viario rodado público.

12.2.- Condiciones Dimensionales y de Aprovechamiento.**Parcela R1.**

Sup. Parcela. 3.969,43 m.

Posición Edificación Plantas Alzadas.

Retranqueo a la Prolongación C/Isla Dragonera. 3,00 m.

Retranqueo a Linderos con G-55-1. 2,00 m.

Ocupación.

Plantas Sótano y Semisótano. 100%.

Planta Baja – Fondo Máximo = 17 y 14 m. = inferior al 75%.

Plantas Alzadas – Fondo Máximo = 14 m. = inferior al 75%.

Planta Entrecubierta.- Con las limitaciones de los Art. 2.2.19 “Computo de la Superficie Edificada” y 2.2.22 “Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

Altura Máxima.

Calle.	Separación en P. Alzadas	Altura Máxima	
	Entre Edificaciones.	Nº Plantas	m.
Prolongación.			
C/Isla Dragonera.	20,00 m.	B+7.	28,10
C/Santa Fe.	15,00 m.	B+5.	21,50
P.P.1.	20,00 m.	B+7.	28,10
Paralela a C/Lecera.	66,53 m.	B+7.	28,10

Edificabilidad

<u>Residencial</u>	<u>Otros Usos</u>	<u>Total.</u>	<u>e</u>
14.942,54 m2.	1.195 m2.	16.137,54 m2.	4,065455 m2/m2.

Nº Máximo de Viviendas. 147 Viviendas.

Usos.

Uso Principal: Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles y Complementarios: los detallados en el Art. 4.1.8. de las Normas del P.G.O.U. se incluyen dentro de los mismos los zaguanes de acceso a viviendas y los cuartos de instalaciones al servicio de las mismas, situados en Planta Baja.

Parcela R2.

Sup. Parcela. 3.613,80

Posición de la Edificación.

Sobre las alineaciones de la parcela.

Ocupación.

Plantas Sótano y Semisótano. 100%.

Plantas Baja y Alzadas.- Fondo máximo = 11,20 m. inferior al 75%.

Planta Entrecubierta. Con las limitaciones de los Art. 2.2.19 "Computo de la Superficie Edificada y 2.2.22 "Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

Altura Máxima.

Calle.	Separación en P. Alzadas	Altura Máxima.	
	Entre Edificaciones.	Nº Plantas	m.
P.P.1.	20,00 m.	B+7	28,10
C/Santa Fe.	15,00 m.	B+5	21,50
Prolongación C/Santa Fe.	20,00 m.	B+7	28,10
C/Paralela a C/Lecera.	66,53 m.	B+7	28,10

Edificabilidad.

Residencial	Otros Usos	Total	e
18.500,29m2.	2660m2.	21.160,29 m2.	5,8554 m2/m2.
Nº Máximo de Viviendas.			182 Viviendas.

Usos.

Uso Principal: Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles y Complementarios: los detallados en el Art. 4.1.8. de las Normas del P.G.O.U. Se incluyen dentro de los mismos, los zaguanes de acceso a viviendas y los cuartos de instalaciones al servicio de las mismas, situados en Planta Baja.

Parcela R3.

Sup. Parcela. 5.033 m2.

Posición de la Edificación.

Sobre las alineaciones de la parcela.

Ocupación.

Plantas Sótano y Semisótano. 100%.

Plantas Baja y Alzadas.- Fondo Máximo = 14,00 m. inferior al 75%.

Planta Entrecubierta.- Con las limitaciones de los Art. 2.2.19 "Computo de la Superficie Edificada" y 2.2.22 "Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

Altura Máxima.

Calle.	Separación en P. Alzadas entre edificaciones.	Altura Máxima.	
		Nº Plantas	m.
Prolong. C/Ibiza.	20,00 m.	B+7	28,10
C/Santa Fe.	15,00 m.	B+5	21,50
P.P. 2.	20,00 m.	B+7	28,10
Paralela a C/Lecera.	66,53 m.	B+7	28,10

Edificabilidad.

<u>Residencial</u>	<u>Otros Usos</u>	<u>Total</u>	<u>e</u>
18.500,29m2.	1.580 m2.	20.080,29 m2.	3,9897 m2/m2.

Nº Máximo de Viviendas.

182 Viviendas.

Usos.

Uso Principal: Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles y Complementarios: los detallados en el Art. 4.1.8. de las Normas del P.G.O.U. Se incluyen dentro de los mismos, los zaguanes de acceso a viviendas y los cuartos de instalaciones al servicio de las mismas, situados en Planta Baja.

Parcela R4.

Sup. Parcela..... 5.477,00 m2.

Posición Edificación Plantas Alzadas.

Retranqueo a la C/Perpendicular a C/Santa Fe. 5,00 m.

Ocupación.

Plantas Sótano y Semisótano. 100%.

Planta Baja.- Fondo Máximo = 20 y 14 m. = inferior al 75%.

Plantas Alzadas.- Fondo Máximo = 14 m. = inferior al 75%.

Planta Entrecubierta.- Con las limitaciones de los Art. 2.2.19 "Computo de la Superficie Edificada" y 2.2.22 "Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

Altura Máxima

Calle.	Separación en P. Alzadas. entre Edificaciones.	Altura Máxima.	
		Nº Plantas	m.
P.P.2.	20,00 m.	B+7	28,10
C/Santa Fe.	15,00 m.	B+5	21,50
C/Perpendicular a C/Santa Fe.	20,00 m.	B+7	28,10
C/Parcela a C/Lecera.	66,53 m.	B+7	28,10

Edificabilidad.

<u>Residencial</u>	<u>Otros Usos</u>	<u>Total</u>	<u>e</u>
18.500,29 m2.	1.580,00	20.080,29 m2.	3,6663 m2/m2.

Nº Máximo de Viviendas. 182 Viviendas.

Usos.

Uso Principal: Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles y Complementarios: los detallados en el Art. 4.1.8. de las Normas del P.G.O.U. se incluyen dentro de los mismos los zaguanes de acceso a viviendas y los cuartos de instalaciones al servicio de las mismas, situados en Planta Baja.

Parcela R5/1.

Sup. Parcela. 1.780,70 m2.

Posición Edificación Plantas Alzadas.

Retranqueo a la Prolongación C/Isla Dragonera. 3, m.

Ocupación.

Plantas Sótano y Semisótano. 100%.

Planta Baja – Fondo Máximo = 17 y 14 m. = inferior al 75%.

Plantas Alzadas – Fondo Máximo = 14 m. = inferior al 75%.

Altura Máxima.

Calle	Separación en P. Alzadas Entre Edificaciones.	Altura Máximo.	
		Nº Plantas	m.
Prolong. C/Isla Dragonera.	20,00 m.	B+7	28,10
Proton. C/Lecera.	66,53 m.	B+7	28,10
P.P.3.	20,00 m.	B+7	28,10

Edificabilidad.

<u>Residencial</u>	<u>Otros Usos</u>	<u>Total</u>	<u>e</u>
6.095,20 m2	704,75 m2.	6.799,95 m2.	3,8187 m2/m2.

Nº Máximo de Viviendas. 60 Viviendas

Usos.

Uso Principal: Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles y Complementarios: los detallados en el Art. 4.1.8. de las Normas del P.G.O.U. se incluyen dentro de los mismos los zaguanes de acceso a viviendas y los cuartos de instalaciones al servicio de las mismas, situados en Planta Baja.

Parcela R5/2.

Sup. Parcela. 2.664,30 m2.

Posición Edificación Plantas Alzadas.

Retranqueo a la Prolongación C/Isla Dragonera. 3,00 m.

Ocupación.

Plantas Sótano y Semisótano. 100%.

Planta Baja – Fondo Máximo = 17 y 14 m. = inferior al 75%.

Plantas Alzadas – Fondo Máximo = 14 m. = inferior al 75%.

Altura Máxima.

Calle.	Separación en P. Alzadas entre Edificaciones.	Altura Máxima.	
		Nº Plantas	m.
Prolong. C/Isla Dragonera.	20,00 m.	B+7	28,10

C/Paralela al Sistema Ferroviario.	15,00 m.	B+5	21,50
P.P. 3.	20,00 m.	B+7	28,10

Edificabilidad.

<u>Residencial</u>	<u>Otros Usos.</u>	<u>Total</u>	<u>e</u>
9.277,01 m2.	1.030,78 m2.	10.307,79	3,868855 m2/m2.

Nº Máximo de Viviendas. 91 Viviendas.

Usos.

Uso Principal: Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles y Complementarios: los detallados en el Art. 4.1.8. de las Normas del P.G.O.U. se incluyen dentro de los mismos los zaguanes de acceso a viviendas y los cuartos de instalaciones al servicio de las mismas, situados en Planta Baja.

Parcela R6/1.

Superficie Parcela. 2.237,63 m2.

Posición Edificación Plantas Alzadas.

Retranqueo a la C/Paralela al Sistema Ferroviario.- Variable según Área de Movimiento.

Ocupación.

Plantas Sótano y Semisótano. 100%.

Planta Baja – máximo. 75%.

Plantas Alzada.- Fondo Máximo = 11,40 m. = inferior al 75%.

Altura Máxima.

Calle.	Separación en P. Alzadas. Altura Máxima.		
	entre Edificaciones.	Nº Plantas	m.
Avda. de Cataluña.	mas de 20 m.	B+7	28,10
C/Paralela al Sistema Ferroviario.	mas de 20 m.	B+7	28,10
C/Prolongación C/Isla Dragonera.	20 m.	B+7	28,10

Edificabilidad.

<u>Residencial</u>	<u>Otros Usos.</u>	<u>Total</u>	<u>e</u>
6.954,48 m2.	1.557,26 m2.	8.511,74 m2.	3,803908 m2/m2.
Nº Máximo de Viviendas.			70 Viviendas.

Usos.

Uso Principal: Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles y Complementarios: los detallados en el Art. 4.1.8. de las Normas del P.G.O.U. se incluyen dentro de los mismos los zaguanes de acceso a viviendas y los cuartos de instalaciones al servicio de las mismas, situados en Planta Baja.

Parcela R6/2.

Superficie Parcela..... 665,88 m2.

Se trata de un suelo de titularidad y uso residencial, sin edificabilidad procedente de este Plan Especial pero susceptible de contener edificabilidad del Área contigua F-55-2 una vez permutado con terrenos de dicha área a fin de configurar una ordenación racional en relación con la prolongación de la calle Dragonera que separa uno y otro ámbito, y cuya proyección fue posterior a la delimitación de ambos.

Los suelos afectados por la permuta podrán ser ordenados mediante Estudio de Detalle de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. de Zaragoza y de los planeamientos de desarrollo de las respectivas áreas.

12.3.- Ocupación en Plantas Bajas.

Se permitirán porches y zonas diáfanas en las plantas bajas de las parcelas de Uso Residencial que no consumirán edificabilidad, una vez agotada la edificabilidad para otros usos compatibles y complementarios, incluidos los zaguanes de acceso a viviendas y los cuartos de instalaciones al servicio de las mismas.

Artículo 13.- Condiciones de Uso en Zona Residencial.

Se permite, como uso principal, el de vivienda colectiva y como usos compatibles y complementarios los siguientes, con las limitaciones previstas en el artículo 4.1.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001:

- a) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.
- b) Residencia comunitaria y hotelero.
- c) Industrias, talleres y almacenes.
- d) Comercial.
- e) Oficinas.
- f) Recreativos.
- g) Equipamientos y servicios.
- h) Edificios de estacionamiento.

Artículo 14.- Condiciones de Uso en Zona Industrial.

Se regirá por los artículos 4.2.15; 4.2.16 y 4.2.18 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001.

Artículo 15.- Sistema General Urbanizable (S.G.U.Z.).

El Sistema General Urbanizable adscrito a la Unidad de Ejecución objeto de desarrollo a través de este Plan Especial tendrá el régimen jurídico regulado por los artículos 8.2.1. y 8.2.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001.

Artículo 16- Sistema General Ferroviario.

Este planeamiento, por su proximidad al trazado ferroviario, está afectado por lo que determina la LSF y el RSF, y en consecuencia sus determinaciones, tanto gráficas como escritas, debe estar en consonancia con esta normativa sectorial.

Los planos de información y de ordenación urbanísticas reflejan la Zona de Dominio Público, la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación.

El suelo estaba clasificado en la fecha de entrada en vigor de la LSF como Urbano, fijándose las líneas delimitadoras de las referidas zonas en 5, 8 y 50 m., medidos siempre desde la arista exterior de la explanación ferroviaria. En la actualidad la clasificación de los suelos es de Urbano No Consolidado fijándose las líneas delimitadoras de las referidas Zonas en 8,70 y 50 m. Según lo dispuesto en la orden FOM/2230/2.005, de 6 de Julio, en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la Línea Límite de la Edificación a una distancia de 20 metros de la arista exterior mas próxima a la plataforma.

Entre las limitaciones que impone la normativa sectorial ferroviaria, se destaca, por un lado, que para ejecutar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas ó provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, y por otro, que a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la Línea Límite de Edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Al tratarse de un viaducto, a una altura aproximadamente de 6 m. del suelo, se fija como arista exterior de la explanación, la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

Las distancias establecidas en el suelo urbano no consolidado se marcan a 8,- m. para la Zona de Dominio Público y de 70 m. para la Zona de Protección, contados en todos los casos desde la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, permitiendo el planeamiento urbanístico correspondiente marcar la Línea Límite de la Edificación a una distancia de

20,- m. desde la referida Línea, coincidiendo prácticamente con la línea de delimitación del Área de Intervención F-55-5 del P.G.O.U. de Zaragoza.

Artículo 17 Reserva de Aparcamientos.

Su regulación se establece de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.4.2. a 2.4.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001.

Las dimensiones de las plazas deberán respetar las establecidas en el mismo.

Artículo 18.- Ordenanzas y Normas Concernientes a la Edificación.

Serán de aplicación:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras Administraciones Públicas competentes, tales como la NBE-CA-88, el Código Técnico de la Edificación C.T.E. aprobado el 17-Marzo de 2.006, la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, 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 Código Técnico de la Edificación (CTE) Seguridad en Caso de Incendios (S.I.), 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.

Artículo 19.- Condiciones Estéticas.

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.

En todo lo demás que sea de aplicación al tipo de construcción admitida en el Plan Especial regirá lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001.

Artículo 20.- Normas Generales de Protección del Medio Ambiente

En general y a los efectos de protección del Medio Ambiente, dentro del ámbito territorial del Plan Especial y para todos los elementos adscritos al mismo, prevalecerá todo lo contenido en la normativa sectorial de aplicación así como la normativa municipal vigente en el momento de aprobación de este Plan Especial.

Artículo 21.- Ordenanza Especial Sobre Ruidos.

Las edificaciones con fachadas Norte (Avda. de Cataluña) y Este (Ferrocarril) de la P-6, fachadas Este y 1^{er} Bloque de la fachada Sur de la P-5.2, así como la fachada Sur (Prolongación de la Avda. de la Jota) de la P-4 están afectadas por los niveles sonoros, al sobrepasar los 65 dB(A) por el día y/o los 55 dB(A) por la noche, quedando el resto de las viviendas proyectadas en el área de intervención F-55-5 protegidas frente al ruido producido por el tránsito de trenes y vehículos por la prolongación de la Avda. de la Jota y la Avda. de Cataluña.

Al superarse los niveles sonoros admitidos hay que incluir medidas correctoras.

Las medidas correctoras sobre las fuentes pueden ser: disminución de intensidad de tráfico, reducción de velocidad, retranqueos, cubrimiento de vías o apantallamientos. Las primeras están fuera del alcance del promotor o proyectistas. Sobre las otras, en el estudio realizado, se argumenta que dada la situación de la urbanización y de las calles existentes y su

carácter urbano no es posible alejar mas las viviendas afectadas, ni construir taludes de tierra intermedia que pudieran apantallarlas. Tampoco la instalación de barreras antirruído sobre la estructura del ferrocarril ni paralelas a las calles parece una solución factible, por el carácter urbano de la zona y porque simplemente tendría efectos en las plantas bajas de los edificios, por lo que la única alternativa que puede tomarse es la de adoptar un aislamiento acústico adicional en la fachada de las viviendas en las que se superen los niveles establecidos por la Ordenanza Municipal de Zaragoza.

Las medidas correctoras sobre los receptores se refieren al aislamiento en edificios, debiendo asegurar que en el interior no se superan los niveles máximos que marca la ordenanza municipal, (27 dB(A) para piezas habitable, 30 dB(A) para pasillos, aseos y cocinas.)



Fdo. SITIOS GESTIÓN S.L.

Zaragoza, Diciembre 2008.



Fdo. LOS ARQUITECTOS.

