

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO URBANO
Presenta PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo
de fecha 27 JUL 2006
EX SECRETO

Fdo. Luis Jiménez Abad



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR
A.I. G-10-4
TRPGOU ZARAGOZA

Indice

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Objeto
- 1.2. Promotor
- 1.3. Documentación del Plan Especial
- 1.4. Planeamiento aplicable y Antecedentes
- 1.5. Procedencia de su formulación
- 1.6. Procedimiento de aprobación
- 1.7. Vigencia del Plan Especial
- 1.8. Descripción del Área de Intervención «G-10-4»
- 1.9. Delimitación del Área de Intervención «G-10-4»
- 1.10. Descripción de las redes de infraestructuras existentes

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

- 2.1. Régimen urbanístico del Área de Intervención «G-10-4»
- 2.2. Justificación de la conveniencia del Plan Especial
- 2.3. Criterios de Ordenación de Volúmenes y creación de nuevas parcelas
- 2.4. Condiciones acústicas de la ordenación propuesta
- 2.5. Nuevos parámetros de edificabilidad de las parcelas definidas en el Área de Intervención G-10-4
- 2.6. Resumen de condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de las parcelas resultantes
- 2.7. Cuadro resumen de cumplimiento de condiciones vinculantes de la ficha de ordenación del Plan General

3. NORMAS URBANÍSTICAS

- 3.1 Condiciones generales de ordenación
- 3.2 Normas de edificación Zona A-1, grado 1
- 3.3 Normas de edificación Zona A-2
- 3.4 Condiciones especiales de la parcela «e»
- 3.5 Equipamiento
- 3.6 Espacios libres de cesión
- 3.7 Cumplimiento normativa sectorial

4. PLAN DE ETAPAS

5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO COMPRENSIVO DE LA EVALUACIÓN LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

6. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR DE INICIATIVA PARTICULAR

- 6.1. Relación de propietarios y acreditación de voluntad
- 6.2. Prioridades y plazos para el desarrollo de la urbanización y edificación
- 6.3. Prestación de garantías
- 6.4. Conservación de la edificación
- 6.5. Compromisos de los promotores
- 6.6. Tratamiento fachada y coordinación respecto a espacios exteriores
- 6.7. Medios económicos del Promotor

7, ANEXOS:

- 7.1. Ficha del Plan General del Área de Intervención «G-10-4».
- 7.2. Acuerdo avenencia justiprecio expropiatorio entre Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y «Genesis Viviendas, S.L.»
- 7.3. Subrogación de «Actividades Mercantiles Ebro, S.A.» en derechos de «José San, S.A.»
- 7.4. Documentación del compromiso de tratamiento de fachada trasera: Fotos.

8. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 00. Delimitación de la Unidad de Ejecución
- 01. PGOU. Calificación del Suelo
- 02. PGOU. Clasificación del Suelo
- 03. Topográfico – Estado Actual
- 04. Fincas Aportadas
- 05. Red Viaria
- 06. Red de Saneamiento Existente
- 07. Red Abastecimiento Agua existente
- 08. Red Alumbrado Público existente
- 09. Red Baja Tensión existente
- 10. Red de Gas Natural existente
- 11. Red Telefonía existente

- PLANOS DE ORDENACIÓN

- 12. Cesiones
- 13. Unidades Residenciales
- 14. Usos Plantas Bajo rasante
- 15. Usos Planta Baja
- 16. Usos plantas Alzadas
- 17. Cotas Replanteo
- 18. Alineaciones en Pl. Baja

- 19. Alineaciones en Plantas Alzadas**
- 20. 1.Rasantes y Secciones tipo, 2.Perfiles longitudinales**
- 21. Red Viaria Pavimentación**
- 22. Esquema Red de Saneamiento**
- 23. Esquema Red de Abastecimiento**
- 24. Esquema Eléctrico y alumbrado**
- 25. Esquema Red de Gas Natural**
- 26. Esquema Red de Telefonía**
- 27. Compromiso tratamiento fachada trasera: Propuesta de alzado de edificio existente**

DOCUMENTO III NORMAS URBANÍSTICAS

1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

Se procede en el presente documento a definir una regulación urbanística acorde con la finalidad y objetivos asignados por la ficha del Plan General y con la creación de nuevas parcelas resultantes y ordenación de volúmenes que se somete a la aprobación de ese Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

Toda vez que la ficha del Plan General se refiere de forma conjunta a las zonas A-2 y A-1, grado 1, en este instrumento urbanístico se realiza, por una parte, una remisión en bloque a las normas urbanísticas contenidas en el Plan General para las zonas A-1, grado 1; y una remisión más genérica a las normas A-2, adaptando sus determinaciones a las concretas peculiaridades del sector ordenado y respetando la estructura formal y las condiciones generales establecidas en la Sección Primera del artículo 4.2. de sus normas urbanísticas, todo ello en cumplimiento de lo regulado en el Plan General.

En consecuencia, las concretas previsiones contenidas específicamente en este Instrumento de desarrollo para la zona A-2, prevalecerán sobre las concretas condiciones establecidas en sus correspondientes artículos del Texto Refundido del Plan General, manteniendo en todo caso las establecidas por la sección primera del capítulo 4.2 de sus normas; mientras que a la zona A-1, grado 1, se aplicará directamente el régimen específico de dicha zona previsto en el planeamiento general.

Los suelos destinados por este Plan Especial al cumplimiento de obligaciones de cesión de zonas verdes y viarios, se regirán de acuerdo a la normativa específica dispuesto en el Plan General, con cumplimiento de las singularidades señaladas en el apartado 5 de este documento III.

Se garantizará, en todo caso, el cumplimiento de la ordenanza municipal de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas; así como de la ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones.

2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN ZONA A-1, GRADO 1.

La normativa aplicable a la parcela «d», definida en el ámbito de este Plan Especial de Reforma Interior como edificación de manzana cerrada, será la establecida por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las áreas con zonificación A-1, grado 1.

Le corresponde un aprovechamiento urbanístico de 3.976 m² u.c., un volumen edificable de 7.952 m² construidos, y un total de 69 viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública. Su altura máxima es la definida en el Plano de ordenación número 16 («*Usos plantas alzadas*») del documento VIII.

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN ZONA A-2.

La ordenación de las parcelas resultantes «a», «b», y «c», de edificación abierta, se ajustará a las normas definidas en el presente apartado de este instrumento urbanístico.

De conformidad a lo establecido en el artículo 5.2.4.3 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, será de aplicación las condiciones establecidas en la Sección Primera del Capítulo 4.2., y, en todo aquello que no contradiga a lo aquí específicamente regulado, las de la Sección Segunda del nombrado capítulo.

3.1.- Tipo de edificación.

Edificios, aislados o agrupados, en altura y ordenación abierta

3.2.- Condiciones de aprovechamiento.

1. Condiciones de las parcelas.

Las parcelas resultantes de uso lucrativo de edificación abierta serán las definidas en el apartado anterior de este documento, y en el Plano número 13 que se incluye dentro del Documento VIII de este Plan Especial («*Planos de información y ordenación*»)

En las segregaciones o parcelaciones, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las parcelas resultantes deberán tener al menos 500 m² de superficie, salvo que sean adquiridas por los propietarios de parcelas colindantes con el fin de agruparlas simultáneamente.

b) No podrán suponer una alteración del destino urbanístico que el Plan Especial atribuye a cada parcela, ni originar un aprovechamiento objetivo de las nuevas parcelas resultantes superior al correspondiente a la matriz.

A estos efectos y una vez inscrito en el Registro de la Propiedad el correspondiente instrumento equidistributivo, la definición de nuevas resultantes exigirá la tramitación, con carácter previo o simultáneo a la solicitud de la licencia de parcelación, de un Estudio de Detalle en el que se determine la nueva ubicación de los volúmenes y de las correspondientes alineaciones y rasantes-

Cualquier otra alteración o trasvase de los parámetros de aprovechamiento objetivo y número de viviendas atribuidos a cada parcela resultante, exigirá la tramitación de la correspondiente modificación de Plan Especial.

2. Condiciones de posición.

Los edificios de cada una de las parcelas lucrativas podrán situarse libremente dentro de la envolvente determinada por su correspondiente área de movimiento en los Planos números 18 y 19 del Documento VIII.

Esta área constituye un límite máximo para la posición de cada una de las envolventes de los edificios, por lo que podrán efectuarse los retranqueos que se consideren oportunos, incluso disposiciones escalonadas en plantas alzadas, que permitan cumplir las condiciones de separación fijadas en estas normas.

Del límite del área de movimiento solamente podrán sobresalir, de acuerdo con la regulación establecidas por su ordenación específica, los aleros y los vuelos sobre vía pública.

Dicha área de movimiento podrá modificarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle sobre la parcela o conjunto de parcelas que se reordenen, siempre que la superficie de la nueva área de movimiento no sea superior en más de un 25 por ciento a la determinada en este Instrumento.

3. Condiciones dimensionales.

A) Ocupación del suelo.

Se permite la ocupación de la edificación en plantas semisótano, planta baja y plantas alzadas, siempre que se sitúe dentro de la envolvente del área de movimiento determinada por los Planos números 18 y 19 para cada una de las parcelas definidas, o en su caso, de la que se determine posteriormente mediante la tramitación del pertinente Estudio de Detalle.

En plantas bajo rasante se permite el 100 por ciento de ocupación de la parcela cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

La superficie de las parcelas resultantes de uso lucrativo no ocupadas por la edificación, en planta baja o alzada, será de uso y disfrute privativo.

B) Alturas.

El número de plantas máximas permitidos en cada una de las parcelas son las definidas en el Plano de ordenación número 16 («*Usos plantas alzadas*») del documento VIII.

En todo caso, la separación mínima entre edificios situados en la misma o distinta parcela será de dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto, medida de forma perpendicular a las líneas de fachada de los edificios, permitiéndose el escalonamiento de volúmenes en coherencia con lo previsto para las condiciones de ocupación.

3.3. Condiciones de uso.

1.- Uso principal: vivienda libre.

2.- Usos compatibles y complementarios: los permitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General para la zona A-2 del Suelo Urbano Consolidado.

3.4. Condiciones de Ordenación.

La ejecución de actos de edificación requerirá la presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de los pertinentes proyecto de obras básico y/o de ejecución, con la precisión y detalle mínimo documental exigible, debiendo contener la definición de los elementos constructivos y espacios de la totalidad de la parcela sobre la que se solicite licencia. En el trámite de licencia, y de acuerdo a lo dispuesto en el acuerdo adoptado por el Consejo de Gerencia en 1993, o, la normativa municipal que en ese momento resulte de aplicación, el Excmo. Ayuntamiento podrá permitir la libre determinación de fases.

El acceso a los garajes de cada una de las parcelas podrá realizarse por cualquier punto del perímetro, sin que exista limitación en su número. No obstante, en el Plano número 21 "Red viaria pavimentación" se señalan accesos con carácter meramente orientativos.

La composición de los cierres de las parcelas de uso residencial se planteará en el correspondiente Proyecto de Obras, basándose en una configuración de zócalo de hormigón visto y cierre de elementos verticales de perfiles o tubos de acero. Se prohíben, en todo caso, cerramientos con coronación superior a 3'00 metros, o zócalos de hormigón de altura máxima a 0'45 metros, ambos medidos sobre rasante en el punto medio de cada lado.

4.- CONDICIONES ESPECIALES DE LA PARCELA «E» y «F».

Se han dispuesto estas parcelas previendo la colocación de dos Centros de Transformación Eléctrica (CT) que, integrados en la zona de espacio libre, dé servicio a los edificios del Área de Intervención.

Por tanto, están sujetas a la condición de poder edificarse en el subsuelo, con una ocupación del 100 %, y uso exclusivo para CT, dejando libre la superficie de la parcela. Su tratamiento superficial será definido en el Proyecto de Urbanización, en donde se incluirán las obras necesarias para su ubicación bajo rasante.

5.- EQUIPAMIENTO.

Se prevé la parcela de equipamiento que aparece delimitada como tal en el plano número 12 "*Cesiones*" del Documento VIII del presente Plan Especial.

A efectos de su clasificación, se trata de un equipamiento de reserva (ER), y, en consecuencia, podrá destinarse mediante acuerdo municipal a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

Se prevé coeficiente de edificabilidad máximo de $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, salvo que se destine a equipamiento deportivo que será de $0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 8.2.15, párrafo 4, del articulado del Texto Refundido del Plan General.

En cualquier caso se deberá destinar el 25 por ciento de su superficie a jardines y arbolado.

6.- ESPACIOS LIBRES DE CESIÓN.

Las zonas verdes estarán sujetas a las condiciones generales de la Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

Los espacios de circulación interiores se ordenan en el plano número 21 del Plan Especial de manera meramente orientativa, por lo que su destino y tratamiento definitivo, así como la distribución del espacio público viario entre calzada y aceras, serán objeto de determinación en el Proyecto de Urbanización que se redacte. Expresamente, queda abierta la posibilidad que el vial previsto sobre la actual calle Monasterio del Escorial tenga carácter rodado o peatonal.

Dichos viales estarán pavimentados de modo que admitan un uso compatible entre el tránsito peatonal con la incorporación de arbolado o ajardinado, y el acceso restringido de vehículos a las fincas; también se permite la ubicación de aparcamientos en superficie.

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 barreras arquitectónica. De igual forma, se deberá prever 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 el reglamento de instalaciones contra incendios.

7.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA SECTORIAL

a) Norma Básica NBE CPI-96.

La ordenación que se tramita satisface el apéndice 2 de la NBE CPI-96 en cuanto a las condiciones de aproximación a los edificios y en concreto a radios de giro, dimensiones y capacidad portante de suelos. También satisface las condiciones relativas a espacios de maniobra anejos a los edificios en lo que afecta a dimensiones y alturas, distancias máximas a vial, pendiente de viales y capacidad portante y anitpunzonamiento de los suelos.

La ubicación de los hidrantes de acera propuestos cumple con la norma ya que se encuentran ubicados a distancias máximas de 200 metros uno de otro, y en lugares públicos de fácil accesibilidad a menos de 100 metros de cualquier edificio.

b) O.M. Supresión de Barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de Zaragoza

Queda garantizada la accesibilidad en el plano horizontal en todo lugar del área ordenada, ya que no hay pendientes superiores al 8 por ciento, escaleras, ni pasos para el transito de peatones menores de 1,80 metros.

En las plazas de aparcamientos situadas en vial público se marcará una específica para minusválidos cada cuarenta o fracción que será debidamente señalizada con una anchura de 3,30 metros y un fondo de 5,00 metros, disponiéndose de un vado desde la acera.

Por lo que se refiere a situaciones de transición entre aceras y calzada, pendientes transversales de viarios, resaltes de pavimentos, elementos de amueblamiento urbano, etc.. Se garantizará que en el momento de redactar el proyecto de urbanización se satisfagan todos los requisitos contenidos en la Ordenanza.