

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 de Reordenación del Area de Intervención G-50-2 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza.

2.- El Plan Especial de Reforma Interior del Area de Intervención G-50-2 tiene por objeto la reordenación de su ámbito, en el que, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el T.GOU, 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 sus capítulos 5.2 Y 5.3 en el ámbito del Area de Intervención G-50-2, 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 ordenanza.

2.- La vigencia del plan especial será indefinida, sin peduicio 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 reordena los terrenos comprendidos en su ámbito, que el plan general incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado (zona G), 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 G-50-2 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) Viario :

Se atenderá al proyecto municipal para las riberas y márgenes del Ebro, y en su caso, 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 G-50-2 se prevé de titularidad pública.

b) Zona Verde (Sistema General de franja de ribera) :

Se atenderá al proyecto municipal para las riberas y márgenes del Ebro, y en su caso, al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Vivienda colectiva

Se atenderá al régimen urbanístico descrito para la edificación en el capítulo tercero de estas ordenanzas, habiéndose definido en este Plan Especial las unidades edificatorias nº 1 y nº 2, en la que se ubicarán la totalidad de las viviendas colectivas del Area G-50-2, y deberán cumplimentar las condiciones que para cada una de las Unidades Edificatorias se definen en dicho Capítulo y en los "Cuadros de Características".

d) Usos compatibles y complementarios

Se atenderá al régimen urbanístico descrito para la edificación en el capítulo tercero de estas ordenanzas, habiéndose definido en este Plan Especial una unidad edificatoria nº 3 en la que se ubicarán exclusivamente usos compatibles y complementarios regulados en el art. 4.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que deberán cumplimentar las condiciones que para cada una de las Unidades Edificatorias se definen en dicho Capítulo y en los "Cuadros de Características".

En las plantas baja y primera de las unidades edificatorias nº 1 y nº 2 destinadas a vivienda colectiva, se prevé la posibilidad alternativa a

dicho uso de los usos compatibles y complementarios conforme a las limitaciones especificadas en el art. 4.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPITULO TERCERO.- REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 3.1.- Régimen general de la edificación

La edificación en altura 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, caso de existir, poseerán acceso independiente desde la vía pública y se destinarán predominantemente a usos comerciales y terciarios.

La ordenación de las unidades edificatorias se ajustará a lo regulado específicamente en este Plan Especial. La edificación se concibe conformando una manzana que libera un espacio interior de uso y titularidad privada. Se requerirá proyecto básico unitario de cada Unidad Edificatoria con definición del tratamiento de los espacios libres cerrados de cada parcela resultante.

La edificación se emplazará libremente en el interior de las áreas de movimiento de las unidades edificatorias, permitiéndose vuelos, que se han grafiado a efectos de la alineación máxima de vuelos permitidos.

El aislamiento acústico de la fachada recayente a C/ Jics de la Unidad Edificatoria nº 3, se incrementará en siete decibelios respecto a los valores serialdas en las N.B.E. Sin perjuicio, de lo que establezca la legislación vigente en el momento de ejecución de dicha unidad edificatoria, y del uso al que se destine.

Artículo 3.2.- Limitaciones de aprovechamiento

1.- Perfil

El perfil de edificación estará constituido en las Unidades Edificatorias nº 1 y nº 2 por un máximo de planta baja y diez plantas

alzadas, con las dos últimas retranqueadas, y en la Unidad Edificatoria n° 3 por un máximo de planta baja y cuatro plantas alzadas.

Las alturas quedan definidas en los planos 15 y 16 de ordenación de plantas alzadas, cotas de replanteo y rasantes.

La cubierta de los edificios será obligatoriamente plana. Se estará a lo establecido en las NN.UU. del P.G.O.U.Z. en todo lo referente a interpretación relativa a medición de alturas, altura de plantas y edificaciones sobre la altura máxima permitida.

2.- Condiciones de parcelación

Las unidades edificatorias n° 1 y n° 2 definidas en el Plan Especial con fachada al río, no podrán ser objeto de parcelación y constituirán dos parcelas resultantes indivisibles. Respecto de la Unidad Edificatoria n° 3 sin fachada al río, se establece una parcela mínima de 250 m² de superficie y 18 metros de fachada, tramitándose a efectos de su parcelación el correspondiente Estudio de Detalle.

3.- Condiciones de posición y ocupación en planta

La edificación se emplazará libremente en el interior de las áreas de movimiento de las parcelas, permitiéndose vuelos que se han grafiado a efectos de la alineación máxima.

El área de movimiento conforma un límite máximo para la posición de la edificación, pudiéndose realizar los retranqueos que se consideren oportunos, o incluso destinar la planta baja a los elementos comunes estrictamente necesarios para servicios de las plantas alzadas y bajo rasante.

4.- 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.

La superficie de las unidades edificatorias no ocupadas por la edificación será de uso privado. *El espacio interior libre de edificación en altura que resulta de la ordenación propuesta, tendrá como finalidad*

principal el uso comunitario para el ejercicio del deporte y el recreo vecinal. Por este motivo, su tratamiento superficial será convenientemente ajardinado, mediante un sistema constructivo que permita la ubicación en las plantas de sótano del oportuno aparcamiento, debiendo cumplirse que al menos un 25% de la superficie libre interior tenga tratamiento vegetal.

Las características de las unidades edificatorias son:

UNIDAD EDIFICATORIA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUP. MAX. EDIFICABLE m ² (t)	ALTURA MAXIMA
Nº1	5.905,94	179	20.181,25	B+X
Nº2	442,31	18	2.016,00	B+X
Nº 3	1.666,21	-	5.827,75	B+IV
TOTAL	8.014,46	197	28.025	

5.- Vuelos y aleros

Se permiten vuelos en fondo acorde con lo establecido en las NN.UU. del P.G.O.U.Z. de acuerdo con la anchura del vial sobre el que recae la fachada en cuestión. Se admite que el vuelo ocupe el 100% de la longitud de las fachadas.

1

6. 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, salvo desde la vía de ribera de nueva apertura. *De conformidad con el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro al presente Plan Especial, no se requerirá informe o autorización de dicho organismo a efectos de las obras edificatorias.*

Artículo 3.3.- Condiciones de uso

- 1.- Uso principal: Vivienda colectiva.
- 2.- Usos compatibles y complementarios: los que se detallan en el artículo 4.1.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General para la zona A-1 con las mismas limitaciones.

Artículo 3.4.- Condiciones estéticas

1.- Las unidades edificatorias deberán edificarse cada una de ellas con criterios unitarios de homogeneidad en lo que afecte a las condiciones relativas a volumetría, materiales, colores, texturas, modulación de huecos, *altura de Pantas incluye la baja*, etc, en base a obtener un alzado urbano lo más unitario posible en concordancia con la continuidad de los alzados recayentes al río exigida en la ficha del Arca de intervención del P.G.O.U. *En aras a conseguir la máxima homogeneidad compositiva, será preceptiva la correspondencia horizontal entre todas las plantas del edificio, por lo que las alturas de la planta baja oscilarán entre un mínimo de 3,50 metros y un máximo de 6,50 metros.*

2.- Las cubiertas serán planas, transitables o no, respetarán en la parte que les afecta las limitaciones generales establecidas en las normas urbanísticas del Plan General, las contenidas en su artículo 2.2.22.

3.- Se prohíbe el uso en las fachadas del bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y soluciones de acabados de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las correspondientes a fachadas principales.

4.- *Debido a que la situación del edificio procurará al conjunto una dimensión de escala urbana, por cuanto se constituirá en un elemento caracterizador del paisaje de ribera, las plantas alzadas 9 y 10 de las Unidades de Edificación n° 1 y n° 2 se retranguearán con las medidas*

contenidas en el plano nº 15, y el acabado exterior deberá estar realizado en materiales que acentúen la ligereza del remate del edificio y articulen el material utilizado en los alzados con el fondo celeste, recomendándose las soluciones de fachada ventilada a base de acabados en vidrio claro, no reflectante y a ser posible mateado, en cualquiera de sus variantes.

5.- Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, éstos a la hora de solicitar licencia para la adaptación de local, no podrán alterar las jambas, cabeceros o elementos de la fachada que puedan haber formado parte del proyecto inicial del edificio, por lo que solamente podrán alterar los cerramientos de tipo provisional que se hayan previsto en obra, los cuales deberán estar ejecutados 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

La ejecución de la dotación local viaria del Area y del Sistema General de franja de ribera se adaptará a lo previsto en el proyecto municipal para las riberas y márgenes del Ebro, resultando imputable al Area G-50-2 el coste de ejecución de la dotación local viaria en superficie del ámbito.