

III-ORDENANZAS REGULADORAS

III.- ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES

1.1.- OBJETO:

El presente Plan Especial establece la ordenación urbanística de los suelos que conforman el Sector K-82, con clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y con calificación de Zona K, con el fin de reconducir a la legalidad urbanística las parcelas y edificaciones que integran dicha Área, en la que se incluyen los núcleos denominados "Los Guarales 77", "El Regao", "Dehesa Bohalar", "Los Rosales" y "Los Guarales 2".

1.2.- ÁMBITO Y ALCANCE:

Este Plan Especial constituye el instrumento de planeamiento urbanístico exigido por el PGOU, para la ordenación pormenorizada de la reconducción a la legalidad urbanística de los núcleos residenciales irregulares y de las parcelas que los conforman del Sector K-82, y que ha sido delimitado físicamente en el propio PGOU.

El Plan Especial contiene además de las previsiones establecidas en la normativa urbanística aplicable (Ley Urbanística de Aragón 5/1.999 y Decreto 52/2.002 del Gobierno de Aragón), las específicas determinaciones de contenido material de un Plan Especial de regularización urbanística para Sectores con calificación K, que se contienen en el artículo 6.2.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza, sirviendo el resto de previsiones del Apartado II, Sección Tercera, Capítulo 6.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza como fundamento de las presente Ordenanzas.

En lo no expresamente previsto en estas Ordenanzas resultará de aplicación subsidiaria el régimen general de la edificación establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

1.3.- CALIFICACIÓN DE SUELO

El ámbito territorial ordenado por este Plan Especial se incluye en alguna de las siguientes Zonas:

- Edificación Residencial.
- Sistema Viario.
- Espacio Libre.

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 27 ABR 2007
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad

1.4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE OBRAS Y A EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN

1.- Estarán sujetos a previa Licencia Municipal, todos los actos de nueva edificación y uso del suelo en el Sector K-82, de acuerdo con el artículo 172 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999.

2.- Las edificaciones preexistentes al Plan Especial para su regularización urbanística, que de conformidad con el artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, no resulten calificadas de fuera de ordenación, deberán tramitar un específico expediente municipal de licencia de obras, en el que se constate el cumplimiento de las presentes Ordenanzas, aportando un Proyecto suscrito por técnico competente con el contenido propio del Proyecto de Ejecución y liquidando el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

3.- Para el otorgamiento de licencia de edificación o la autorización de legalización de las viviendas preexistentes, forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización, deberá haberse depositado o garantizado al Ayuntamiento el 100% del la totalidad del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización del Sector K-82, haberse otorgado el acta de inicio de las obras de urbanización y ~~acreditarse por el solicitante que se encuentra al corriente de pago de las obligaciones económicas derivadas de los costes urbanísticos del Sector K-82,~~ y todo ello, sin perjuicio de la normativa aplicable sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística. La licencia de ocupación no se concederá hasta que no se hayan finalizado las obras de urbanización del ámbito.

* Se suprime la expresión, véase apartado PRIMERO de acuerdo plenario 27/4/07

2.- CONDICIONES DE USO

2.1 USO PRINCIPAL

Uso residencial de vivienda unifamiliar aislada o pareada, sin que dados los usos preexistentes en el ámbito y la reducida dimensión de la parcela mínima, se considere compatible ningún otro uso con el uso residencial principal, lo que además redundará en la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos.

2.2.- USOS PROHIBIDOS

Queda expresamente prohibidos el uso productivo y el uso residencial colectivo y unifamiliar en hilera, o en cualquier agrupación residencial en forma de propiedades horizontales, que pueda

conllevar la construcción de más de una vivienda en cada parcela.. También se considera prohibido todo uso que conlleve la instalación de elementos de naturaleza móvil como caravanas, contenedores, casas móviles o prefabricadas, etc...

3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

3.1.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

En aplicación del art. 6.2.13.4 de las Normas Urbanística del PGOU de Zaragoza se ha calculado un valor característico de superficie de parcela mínima para cada uno de los núcleos que conforman el Sector k-82 que resultan ser: "Los Guarales 77" 909,30 m²; "El Regao" 845,67 m²; "Dehesa Bohalar" 1.045,76 m² y "Los Rosales" 1.013,27 m²; y "Los Guarales 2" 934,50 m². Estas superficies deben considerarse como las de parcela mínima por cada vivienda en cada núcleo a los efectos de nuevas segregaciones, sin que pueda edificarse más de una vivienda por parcela.

3.2.- PARCELAS PREEXISTENTES INFERIORES A LA MÍNIMA

El presente Plan Especial toma como base parcelaria la planimetría de la Revisión del PGOU de Zaragoza, con la puntualización recogida en el apartado 5.1. de la presente Memoria, sin que resulte aplicable la superficie de parcela mínima edificable establecida en este Plan Especial a las parcelas inferiores a dicha superficie mínima existentes a la aprobación inicial de la Revisión del PGOU de Zaragoza, que conservarán el derecho a construir una vivienda sobre la misma con la superficie edificable que corresponda a dichas parcelas, en las condiciones previstas en los artículos 6.2.13.4 y 6.2.15.1 3º de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3.3.- ALINEACIONES DE PARCELA Y LÍNEAS DE CERRAMIENTO

Las alineaciones oficiales de parcela se determinan en el correspondiente Plano de Ordenación, y resultan, a partir de la delimitación del Sector K-82 contenida en la Revisión del PGOU, coincidentes con las alineaciones de vial, al resultar lindantes las líneas de cerramientos de las parcelas con los viarios que las circundan.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1.- EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA

En aplicación del art. 6.2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU el índice ponderado de edificación en cada uno de los núcleos que conforman el Sector K-82 resulta ser de: "Los Guarales 77" 0,1982 m²/m²; "El Regao" 0,2739 m²/m²; "Dehesa Bohalar" 0,1321 m²/m²; "Los Rosales" 0,1603 m²/m²; y "Los Guarales 2" 0,1869 m²/m².

Estos índices se aplican con carácter general salvo excepciones recogidas en el cuadro resumen de asignación de índices de edificabilidad y edificabilidad máxima resultante a cada parcela neta del ámbito a los efectos de establecer su superficie edificable, que determinará su porcentaje de participación en los costes de urbanización del ámbito.

La edificabilidad media sobre parcela neta en cada uno de los núcleos resulta ser de: "Los Guarales 77" 0,1961 m²/m²; "El Regao" 0,2123 m²/m²; "Dehesa Bohalar" 0,1305 m²/m²; "Los Rosales" 0,1492 m²/m²; y "Los Guarales 2" 0,1836 m²/m².

En cualquier caso, ninguna vivienda podrá superar los 200 m² de superficie construida, aunque resulte una superficie edificable superior de la aplicación del índice ponderado de edificación de los respectivos núcleos del Sector K-82.

4.2.- OCUPACIÓN DE PARCELA

El coeficiente máximo de ocupación de suelo es del 30% de la superficie de la parcela neta.

4.3 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de las viviendas será de dos plantas y 7 metros de altura de cornisa y 9 m a cumbrera.

4.4.- VUELOS

Quedan prohibidos los vuelos sobre la vía pública.

5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACION

5.1.- RASANTES DEL VIAL Y DE PARCELA

Quedan fijadas en el correspondiente Plano de Ordenación.

5.2.- ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Quedan fijadas en el correspondiente Plano de Ordenación.

Las esquinas que figuran en la siguiente relación, que quedan identificadas por el núcleo en el que se sitúan y por el emplazamiento en la inserción de las calles que forman la citada esquina y la o las parcelas afectadas, podrán permanecer en tanto en cuanto no se alteren las edificaciones o arbolado existente en el interior de la parcela.

En el supuesto contrario, simultáneamente a la alteración se procederá a la formación del chaflán.

ZONA	ENTRE las CALLES	PARCELAS
A "El Regao"	Calle A y Calle privada	14
	Calle B y Calle G	50
B "Los Guarales 77"	Camino A y Calle 2ª	214
C "Dehesa Bohalar"	Camino B y Calles C,E,F y H	2,6,8,14,16,22 y 24
D "Los Rosales"	Camino A y Calle B	1 y 12
	Camino A y Calle C	22
	Camino D y Calle E	27
	Calle E y Calle F	32
E "Los Guarales 2"	Camino A con Calle Norte	11

5.3.- RETRANQUEOS RESPECTO DE LINDEROS

Se fija un retranqueo mínimo de la vivienda respecto a los linderos de parcela de 3 metros para la nueva construcción de una vivienda unifamiliar aislada o sustitución completa del edificio de vivienda preexistente o en el caso de mantener lo construido en las nuevas parcelas que resultan de la subdivisión en función de la parcela mínima establecida.

En la vivienda unifamiliar pareada y en los restantes casos no será de aplicación dicha obligación en los expedientes de legalización o de ampliación de lo construido, hasta los límites determinados en el cuadro resumen de asignación de edificabilidad.

6.- CONDICIONES DE ESTETICA Y ORNATO

6.1.- FACHADAS

Es el parametro de cierre vertical que define la volumetría exterior de la edificación. Su tratamiento será unitario y su composición cuidada, tratando sus elementos, (aleros, tribunas, huecos, impostas, etc...), de manera adecuada, sin crear elementos extraños y ambiguos sugerentes de confusión.

Todos los elementos constructivos y planos de la edificación con vista desde el exterior, tendrán tratamiento de fachada. Por tanto, las fachadas interiores y medianerías apreciables desde espacios públicos, en visión próxima o lejana, tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales.

La volumetría de las cubetas será simple prohibiéndose la coronación con falsos tejados antepuestos a terrazas vaciadas en cubierta.

Se prohíbe en cubiertas el fibrocemento y materiales plásticos.

Se prohíbe el uso en las fachadas el bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, alicatados y balustradas o celosías prefabricadas de hormigón.

Los parametros de fachada que no se traten con materiales nobles y que se acaben mediante revocos y posterior pintado se realizarán con pinturas de calidad y que resistan las condiciones climatológicas a la intemperie. Su cromatismo será a base de colores que entonen con los elementos naturales del entorno.

Los huecos de ventanas y balcones deberán de componerse de forma que en su diseño se ponga especial cuidado en la resolución de jambas, dinteles y alféizares, de forma que se logre un tratamiento unitario y noble.

6.2.- ELEMENTOS ADOSADOS A LA FACHADA

Cualquier elemento superpuesto o a superponer a las fachadas, capaz de alterar su composición o volumetría, debe contemplarse en un Proyecto.

Los elementos que, no cumpliendo la presente normativa, se encuentren debidamente autorizados, podrán permanecer en sus actuales condiciones, salvo en casos de renovación, modificación sustancial, o situación de cualquier índole que pueda requerir una nueva licencia, en cuyo caso el elemento en cuestión deberá adaptarse a estas normas:

- Instalaciones: Se prohíbe en fachadas exteriores la instalación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior, aparatos de aire acondicionado, chimeneas, conducciones, etc..

En fachadas interiores podrán admitirse cuando se justifique su carácter técnicamente necesario y se indique su incidencia como proyecto de modificación de fachada cuando sea visible desde espacios públicos.

Las conducciones que forzosamente deben instalarse al aire libre se admitirán en las fachadas principales cuando justificadamente no puedan hacerse en las interiores.

Las emisiones de estos elementos, en ningún caso podrán ensuciar los edificios, ni la vía pública.

- Tendidos: Resultará de aplicación el régimen general establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU.

6.3.- CERRAMIENTOS Y VALLADOS DE LAS PARCELAS

Presentarán un aspecto sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento.

Se cuidarán especialmente los remates, resolviéndose con albardillas del mismo material que el resto del cerramiento y de acuerdo con las formas tradicionales. Se autoriza el empleo de piezas de piedra artificial.

La altura máxima de las tapias y cerramientos será de 2'50 m. Se recomienda que al menos el último metro tenga un tratamiento no opaco.

En ningún caso se admitirán tras la verja cañizos, empalizados ni elementos opacos plásticos opacos, pudiendo solo completarse el cerramiento con seto vegetal o enredaderas.

6.4.- MOBILIARIO URBANO Y VEGETACIÓN

En los espacios de uso público se deberán cumplir las Normas y Ordenanzas Municipales.

6.5: CONDICIONES ESPECIALES

- a) Los acabados revocados y pintados serán blancos, ocre suaves o tonos pastel.
- b) Se admite cualquier tipo de carpintería, si bien preferentemente serán de madera barnizada o pintada; de aluminio no anodizado en tono armónico con el de fachada; y en plástico en tono similar al de fachadas.
- c) La cubierta inclinada será preferentemente de teja cerámica curva en tono rojizo, crema rojizo o terroso, prohibiéndose expresamente las de fibrocemento. Las pendientes serán como máximo de 30 %.

Se admiten cubiertas planas y azoteas transitables.

7.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

7.1. CUBIERTAS Y AZOTEAS

Conforme a las condiciones previstas en las Normas Urbanística del PGOU

7.2. MIRADORES Y GALERÍAS

- 1.- Los miradores y galerías son espacios situados entre las piezas de la vivienda y el exterior, con cierres exteriores vidriados.
- 2.- Las galerías tendrán una profundidad mínima de 0'90 mts.
- 3.- A efectos de iluminación y ventilación las piezas que den a estos espacios, las galerías y miradores se considerarán asimilables al exterior.

4.- A efectos de seguridad, la practicabilidad de la abertura se regirá por la norma aplicable a las ventanas.

5.- Las galerías y miradores que den a espacios principales o distribuidores no podrán ser utilizados para alojar allí servicios de lavadero o tendedero.

7.3. TERRAZAS Y BALCONES

1.- Las terrazas o balcones anexos a piezas de servicios previstos para estos usos, se cerrarán de vistas desde la calle si dan a fachada, ya sea interior o exterior. Este cerramiento será de tal manera que no cambie el carácter del espacio exterior que tenga la terraza o balcón-

2.- Las terrazas y balcones anexos a dormitorios o piezas principales no podrán ser utilizados para los fines propios de los servicios destinados en el apartado anterior.

3.- El sistema de soporte de los elementos de jardinería con peligro de caída superior a 2 mts. ha de ofrecer garantía de seguridad.

4.- Las barandillas de protección no podrán ser de materiales frágiles, y tendrán una altura máxima de 0'95 mts. con huecos de anchura no mayor de 0'12 mts. si no disponen de antepecho macizo.

7.4. GARAJES INDIVIDUALES

1.- El estacionamiento privado de una vivienda no podrá integrarse en ningún caso en el ámbito de la vivienda sin separaciones o vidrieras que impidan el paso de gases de combustión hacia el interior del espacio habitable, cumpliendo en cualquier caso las especificaciones de la NBE-CPI/96. Tendrá ventilación independiente, aunque sea a través de la propia entrada.

2.- Toda nueva vivienda que se construya tendrá la obligación de contar con una plaza de aparcamiento dentro de la parcela, pudiéndose prever al aire libre.

7.5. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

Se dispondrá en el interior de cada parcela espacio para una o más plazas de estacionamiento, cubierto o no, al objeto de dar cumplimiento a la dotación mínima de una plaza cada 85 m² de edificación residencial, de forma individualizada.

7.6. EVACUACIÓN DE AGUAS

Conforme a las condiciones previstas en las Normas Urbanísticas del PGOU

7.7.- INSTALACIONES INDIVIDUALES DE VERTIDO PREEXISTENTES:

La ejecución del proyecto de urbanización supondrá en todo caso la clausura y precinto de los pozos negros y fosas sépticas en terreno particular.

8.- SISTEMA LOCAL VIARIO

8.1.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución única definida en el Sector K-82 establecerá de forma pormenorizada las condiciones de ejecución de la dotación local viaria del ámbito, de conformidad con el diseño viario y condiciones de accesibilidad establecidas en el presente Plan Especial

8.2.- Uso público

El viario del Sector K-82 será de uso público, y de cesión obligatoria al Ayuntamiento, en el momento que así se requiera por el mismo.

8.3 Caminos exteriores vinculados a la funcionalidad del Sector.

El presente Plan Especial prevé la existencia de unos caminos perimetrales y de conexión, exteriores al Sector K-82, que con objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad y el suministro de servicios, será obligación de los propietarios su adecuación a tal fin incluyéndose en las obras de urbanización a tal fin.

La adecuación funcional de los caminos exteriores al Sector K-82 consistirá al menos en su afirmado y alumbrado público en aquellos tramos que atraviesen porciones de alguno de los núcleos, y se contemplará su ejecución en el Proyecto de Urbanización.

Si alguno de los referidos caminos exteriores vinculados a la funcionalidad del Sector K-82 no resultara de titularidad pública, habilitará el presente Plan Especial para establecer las servidumbres forzosas de paso de infraestructuras, o incluso, en su caso, su expropiación con el fin de garantizar su uso público.

9.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

9.1.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución única definida en el Sector K-82 establecerá de forma pormenorizada las condiciones de ejecución de la dotación local de espacio libre del ámbito, que se define en el presente Plan Especial

9.2.- USO PÚBLICO

El espacio libre del Sector K-82 será de uso público, y de cesión obligatoria al Ayuntamiento, en el momento que así se requiera por el mismo.

10.- CONDICIONES DE URBANIZACION

Para el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización se deberán cumplir las Normas y Ordenanzas Municipales, así como las de las compañías suministradoras de servicios públicos, justificando de forma razonada los criterios y soluciones adoptados para su definición en cada uno de los servicios urbanísticos.

La ejecución de las obras del Sector K-82, se desarrollará por el sistema de actuación urbanística de cooperación con los específicos condicionantes previstos en este Plan Especial. A la finalización de la ejecución de las obras de urbanización se asumirá por los propietarios del Sector la obligación de la conservación de dichas obras, hasta que, en su caso, pueda acordarse la recepción municipal de las obras de urbanización y finalice el plazo de garantía que pudiera establecerse.

Asimismo, resultará de obligado cumplimiento la normativa municipal sobre protección contra ruidos, sobre supresión de barreras arquitectónicas y en materia de prevención de incendios.