

MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA U36/8

ORDENANZAS REGULADORAS

ESTADO PROYECTADO



[...]

4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

4.2.1. ZONIFICACIÓN DEL SUELO Y SUPERFICIE EDIFICABLE

Los terrenos comprendidos dentro del área U36/8 (zona PR de la revisión del plan general de 2001) tienen la naturaleza de suelo urbano y zonificación de equipamientos, zonas verdes y residencial.

La superficie edificable y, en las parcelas residenciales, el número máximo de viviendas, serán los indicados en el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie de suelo	Superficie edificable	Uso	Número máximo de viviendas
1	750'73 m ²	0'00 m ² t	Zona verde ZV1	0
1B	2.893'24 m ²	0'00 m ² t	Zona verde ZV2	0
2	5.032'86 m ²	0'00 m ² t	Viario	0
3	8.478'00 m ²	Según PGOU	Equipamiento público	0
4A	912'52 m ²	7.797'81 m ² t	Vivienda colectiva	62
4B	808'81 m ²	5.489'86 m ² t	Vivienda colectiva	44
5	593'81 m ²	1.709'86 m ² t	Vivienda colectiva	12
6	593'81 m ²	1.709'86 m ² t	Vivienda colectiva	12
7	593'81 m ²	1.709'86 m ² t	Vivienda colectiva	12
8	1.075'38 m ²	0'00 m ² t	Espacio libre común de parcelas 4, 5, 6 y 7	0
9	567'00 m ²	540'00 m ² t	Equipamiento privado	0

[...]

4.2.3. ESTUDIOS DE DETALLE

1. La ordenación correspondiente a las parcelas del plan especial no afectadas por su modificación número 2 no requiere para el proyecto de edificación la formulación de estudio de detalle. En cualquier caso las modificaciones que pudieran realizarse a nivel de estudio de detalle mantendrán los objetivos y criterios reflejados en el plan especial.

2. En las parcelas residenciales 4A y 4B se requiere, antes del otorgamiento de licencia de edificación, la aprobación de un estudio de detalle conjunto con el siguiente contenido:

- Distribución precisa y vinculante del volumen edificado, considerando las condiciones de volumen establecidas por el plan general para la zona A2 en cuanto no regule de otro modo la modificación 2 del plan especial.

El estudio de detalle podrá ajustar la edificabilidad y el número máximo de viviendas admitidos en las parcelas 4A y 4B, siempre que respete los máximos conjuntos, no supere las áreas de movimiento ni el número máximo de plantas que determina el plan especial en cada uno de los cinco cuerpos que define, y mantenga constante la altura de cornisa en los dos que se alinean con la calle de Neptuno.

- *Si procede, división en parcelas menores que tengan autonomía funcional de acuerdo con la ordenación proyectada para la edificación.*
- *Determinación de los orígenes de medición de la altura y las cotas de planta baja en todos los cuerpos edificables de las dos parcelas.*
- *Previsión de los usos en las plantas bajas y de su relación con los viales y espacios libres inmediatos.*
- *Alturas de todas las plantas y altura total de cada cuerpo edificado, ateniéndose a la regulación del plan general en la zona A2.*
- *Definición del tratamiento de las fachadas, con carácter vinculante y suficiente definición para valorar los futuros edificios en cuanto a su impacto visual, proporciones, composición, materiales visibles, color y demás aspectos que en la tramitación del instrumento se consideren relevantes.*
- *Definición de la envolvente y el tratamiento de las cubiertas.*
- *Ubicación de los accesos a los estacionamientos. Discrecionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la unión de los correspondientes a las parcelas 4A y 4B mediante un paso de la mínima anchura requerida por la normativa sobre estacionamientos y no más, que no incluirá ninguna plaza de estacionamiento ni espacio complementario, cuyo forjado de techo quedará al menos un metro por debajo de la superficie de la zona verde superpuesta y cuyo muro meridional se alineará con el lindero sur de ambas parcelas residenciales; en este caso, el Ayuntamiento cederá el disfrute del espacio correspondiente bajo rasante mientras perduren los edificios a que da servicio.*
- *Características básicas de la zona verde ZV2 (parcela 1B) y, en particular, resolución de su relieve en consonancia con la edificación en las parcelas residenciales del contorno y con la diferencia de cotas entre el Canal Imperial y la fachada del C.D.M. José Garcés. Además de recorridos accesibles a todos los usuarios, se dispondrán una masa vegetal poblada y uno o más espacios llanos destinados a actividades de relación y esparcimiento.*

El diseño tendrá en cuenta las vistas próximas y lejanas de los cuerpos c y d, de 15 y 9 plantas, situados en la parte meridional de las parcelas 4A y 4B, representando mediante perspectivas y fotomontajes su imagen desde diversos puntos cercanos y alejados del cauce del Canal, desde el interior de San José y desde La Paz y, en particular, desde el parque homónimo.

3. *Si hubiera acuerdo entre los titulares de las parcelas 4A, 4B y 5 del plan especial, el estudio de detalle a que se refiere el apartado anterior podrá contemplar también la edificación de la parcela 5, considerando el área de movimiento y la altura máxima indicadas en la modificación 1 del plan especial.*

En este caso, el estudio de detalle podrá disponer la ampliación de la nueva zona verde pública ZV2 con todo o parte del espacio libre de la parcela 5. Se admi-

tirá también que, sin aumento de la superficie edificable en la parcela, la planta baja alcance un fondo máximo de 16 m, análogo al del cuerpo e de la parcela 4B.

[...]

4.2.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización abarcará la totalidad del área de intervención. Su ejecución se realizará en función del plan de etapas previsto y en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

En el diseño de la urbanización y, en especial, en el de las zonas verdes, se tendrá en cuenta la proximidad del Canal Imperial de Aragón y se adoptarán soluciones compatibles con sistemas urbanos de drenaje sostenible (JUDS).

4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Condiciones técnicas de las obras en relación con los espacios públicos:

4.3.1. LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

Las líneas máximas envolventes de la edificación *sobre rasante* se grafían en los planos que se adjuntan.

En las plantas de sótano, la ocupación máxima será del 100 por ciento. En el cuerpo d de la parcela 4B, de 9 plantas, la cota del forjado de techo de la primera planta de sótano permitirá pavimentar su trasdós como ampliación de la superficie de la parcela 8 en los tramos en que no se construya sobre él una planta baja.

4.3.2. VUELOS

Sobre la línea máxima envolvente de la edificación se permitirán vuelos dentro de la propiedad de la parcela a la que corresponde el vuelo y con un máximo de 1'20 m.

Los vuelos exteriores a la parcela se atenderán a lo dispuesto por las normas del plan general.

4.3.3. SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

La parcela de uso residencial es predio dominante con respecto al resto de los usos.

4.3.4. ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos correspondientes a la zona de uso residencial se ubicarán en el subsuelo de su parcela de uso y propiedad privada. Su acceso se realizará desde la C/Santa Gema y a través de la zona de uso público y propiedad privada. *Podrá situarse otro acceso desde la calle de Neptuno a la parcela 4A.*

La reserva de plazas de estacionamiento se atenderá a lo dispuesto por las normas del plan general.

Los estacionamientos correspondientes a equipamientos se ubican en superficie en función del plan especial proyectado y su acceso se realizará desde C/Neptuno, a razón de 1 plaza/100 m² construidos.

4.4. CONDICIONES COMUNES

4.4.1. ALTURA MÁXIMA

4.4.1.1. Zona residencial

El número máximo de plantas permitidas será de:

- *En la calle de Neptuno (parcela 4A), 7 plantas (B+6) en el cuerpo a, y 6 plantas (B+5) en el cuerpo b. Las cotas de techo de las seis plantas superiores de ambos cuerpos serán coincidentes, de modo que formen un bloque con altura de cornisa uniforme.*
- *En el cuerpo c, alineado con la zona verde de borde del Canal (parcela 4A), 15 plantas (B+14).*
- *En la calle de Santa Gema, 9 plantas (B+8) en el cuerpo d de la parcela 4B y 7 plantas (B+6) en el cuerpo e de la misma parcela y en las parcelas 5, 6 y 7.*
- *1 planta en las bandas de retranqueo hacia la zona verde ZV2 (parcelas 4A y 4B) y la calle de Santa Gema (parcela 4B), salvo los 13 m situados más al sur en esta última.*

La información detallada figura en los planos de ordenación correspondientes de las modificaciones 1 y 2 del plan especial.

4.4.1.2. Servicios de interés público y social

La ordenación y edificación de la parcela de equipamiento público se regirá por lo dispuesto para los sistemas locales de esta naturaleza en el capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana.

4.4.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y CUBIERTAS

1. Todos los parámetros **verticales** exteriores se tratarán como fachada.

Se consideran materiales que pueden conformar la piel de fachada aquellos que se consideran inalterables en el tiempo con uso y conservación apropiados (cerámica, piedra, hormigón, etc.)

2. Las cubiertas en la edificación ordenada por la modificación 2 del plan especial serán planas; al menos en los cuerpos a y b de la parcela 4A se recomienda su ajardinamiento. En el cuerpo e de la parcela 4B podrá autorizarse una solución distinta para la cubierta, cuando así se consiga una mejor adecuación con la edificación situada más al norte.

En las parcelas no afectadas por la modificación 2 del plan especial, se permite cubierta con una pendiente máxima del 33%.

4.4.3. Usos

Los usos permitidos, prohibidos y obligados, así como la proporción mínima exigida a éstos, en cuanto a higiene y comodidad, son los que corresponden en el **plan general de ordenación urbana a la zona A1/2**.