

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO, ha sido aprobado

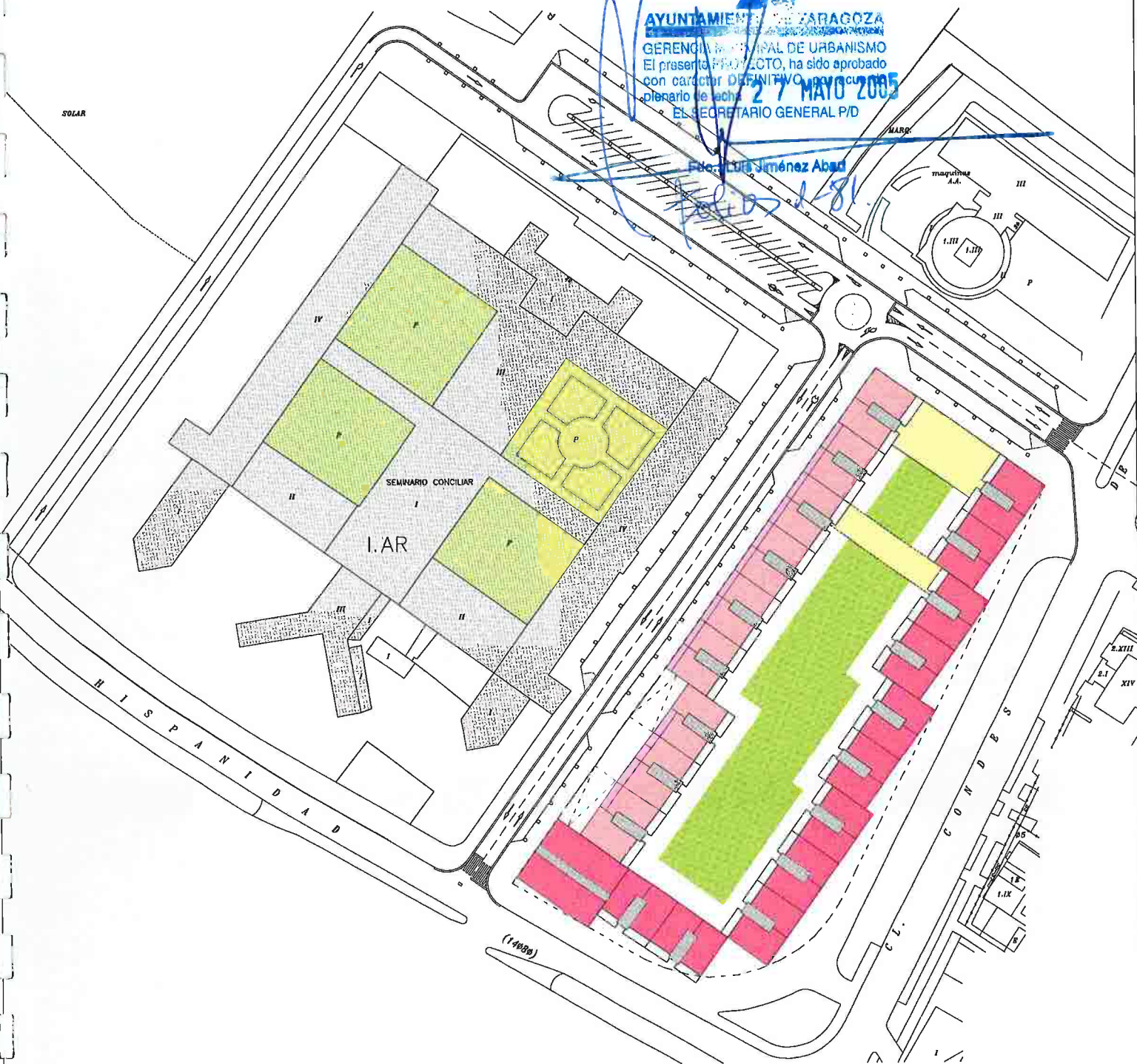
con carácter DEFINITIVO por el

Plenario de fecha 27 MAYO 2005

EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo: Luis Jiménez Abad

18/05/05



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA AC-28

EMPLAZAMIENTO: VIA HISPANIDAD ANG. A CONDES DE ARAGON
PROMOTOR: ARCHIDIOCESIS DE ZARAGOZA
FECHA: ENERO 2005

MEMORIA



ARQUITECTOS :
ABOGADOS :

JUAN FORES CATALA
GUZMAN PEREZ AYO

L. FERNANDO RUIZ DE AZUA Y ANTON
JOSE RUBIO PEREZ

J.MANUEL CASTILLO MALO

ELENA VALLINO GIL

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN AC-28

INDICE

I.- MEMORIA.

•CAPITULO 1

I.1. – Objeto del Trabajo.

•CAPITULO 2

I.2. – Justificación de la Procedencia de su Formulación.

I.2.1.- Determinaciones al respecto en el Plan General.

I.2.2.- Conveniencia y oportunidad.

•CAPITULO 3

I.3. – Información Urbanística.

I.3.1.- Situación de los terrenos.

I.3.2.- Características Naturales del Territorio.

I.3.3. – Usos y edificaciones existentes.

I.3.4. - Infraestructuras Existentes.

I.3.4.1. - Suministro de Agua.

I.3.4.2. - Red de Saneamiento.

I.3.4.3. - Suministro Eléctrico.

I.3.4.4. - Red de Gas.

I.3.4.5. - Telefonía y Cable.

I.3.5.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

I.3.6.- Estudio fotográfico del estado actual.

•CAPITULO 4

I.4. – Objetivos y Criterios de la Ordenación.

I.4.1.- Determinaciones del Plan General.

I.4.2.- Objetivos y Criterios.

•CAPITULO 5

I.5. – Alternativas y Descripción de la Ordenación Proyectada.

I.5.1.- Examen y análisis de alternativas.

I.5.2.- Justificación de la alternativa elegida.

I.5.3.- Descripción de la Ordenación propuesta.

I.5.3.1. - Concepción General.

I.5.3.2. - Sistema viario. Conexión con las áreas colindantes.

Estructura interna. Aparcamientos

I.5.3.3. - Sistema de Equipamientos Públicos.

I.5.3.4. - Usos de carácter lucrativo. Zonificación.

I.5.3.5. - Ponderación de usos y aprovechamiento medio.

I.5.3.6. - Características y trazado de las redes de servicios. Conexión con servicios existentes.

I.5.3.6.1. - Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

I.5.3.6.2. Red de Saneamiento.

I.5.3.6.3. Red de Distribución de Energía Eléctrica.

I.5.3.6.4. Red de telefonía y cable.

I.5.3.6.5. Red de Gas.

I.5.3.6.6. Pavimentación.

•CAPITULO 6

I.6. - Estudio de Tráfico.

I.6.1.- Descripción:

I.6.2.- Estudio de Tráfico y Transporte:

I.6.3.- Evaluación de funcionamiento de los puntos de acceso y elementos internos de la red principal:

I.6.4.- Diseño general de la red viaria interna y sus accesos a la edificación:

•CAPITULO 7

I.7. – Anexo a la Memoria: Síntesis y Cuadros Numéricos.

I.7.1.- Síntesis.

I.7.2.- Cuadros Numéricos.

I.7.2.1. - Datos Generales y Aprovechamientos de los Espacios Privados.

I.7.2.2. - Datos Generales y Aprovechamientos de los Espacios Públicos.

I.7.2.3. - Análisis sobre cumplimiento del Plan General y de la Ley Urbanística de Aragón .

I.7.2.4.- Cuadro Resumen según Art.7.1.16 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Zaragoza. Espacios privados.

I.7.2.5.- Cuadro Resumen según Art.7.1.16 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Zaragoza. Espacios públicos.

•CAPITULO 8

I.8. - Anexo: Urbanizaciones de Iniciativa Particular.

I.8.1.- Consideraciones generales.

I.8.2.- Acreditación de la voluntad de la entidad promotora.

I.8.3.- Relación de propietarios y restantes titulares afectados.

I.8.4.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas

I.8.5.- Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre el promotor y los futuros propietarios

II.- NORMAS URBANÍSTICAS.

•TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

-CAPITULO I.-Generalidades.

Art.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Art.2.- Integración normativa.

Art.3.- Vigencia.

Art.4.- Interpretación.

-CAPITULOII.- Terminología de Conceptos.

Art.5.- Terminología de conceptos.

•TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

-CAPITULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo.

Art.6.- Clasificación y calificación del suelo.

Art.7.- Condición del suelo.

Art.8.- Zonificación.

-CAPITULOII.- Estudios de Detalle.

Art.9.- Estudios de Detalle.

-CAPITULOIII.- Parcelaciones.

Art.10.-Usos lucrativos.

-CAPITULOIV.- Proyecto de Urbanización.

Art.11.-Naturaleza y contenido.

Art.12.- Ámbito.

•TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

-CAPITULO I.- Condiciones Técnicas de las obras en relación con la Red Viaria.

Art.13.-Línea de edificación.

Art.14.- Vuelos.

Art.15.- Estacionamientos.

-CAPITULOII.- Condiciones Comunes a las distintas Zonas.

Art.16.- Construcciones sobre la altura máxima.

Art.17.- Paramentos al descubierto y cornisas.

-CAPITULOIII.- Normas Particulares de cada Zona.

Art.18.- Zona de Vivienda Libre VL-1.

Art.19.- Zona de Vivienda Protegida VP-1.

Art.20.- Zona de Otros Usos. O.U.

Art.21.- Zona de Vivienda Libre VL-2.

Art.22.- Zona de Vivienda Protegida VP-2.

Art.23.- Zona de Equipamiento y Servicios públicos.

III.- EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

III.1.- INTRODUCCIÓN.

III.2.- ÁMBITO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

III.3.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

III.4.- PLAN DE ETAPAS.

IV.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

IV.1.-INTRODUCCIÓN.

IV.2.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR.

I.V.2.1.- Desglose de costes por capítulos.

IV.3.- CALCULO ESTIMADO DE INDEMNIZACIONES.

IV.4.- EVALUACION APROXIMADA DEL COSTO TOTAL.

IV.5.- REPERCUSIÓN.

-ANEXO A LA MEMORIA: ESTUDIO GOTÉCNICO.

II.- ORDENANZAS URBANISTICAS

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- Generalidades

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Especial del Sector AC-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

Art. 2. Integración normativa

2.1. Las Normas Urbanísticas del Plan General y la regulación contenida en las presentes Normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial.

2.2. Las presentes Normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 3. Vigencia

3.1. Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y estas Normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare ésta carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

3.2. La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 4. Interpretación

4.1. El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial 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 mismo.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en la memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General.

4.2. En la interpretación de los distintos documentos del Plan Especial se aplicarán los siguientes criterios:

- Cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado 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.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer apartado, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- 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.
- En ningún caso la interpretación del Plan Especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General.¹

¹ Se toman los criterios del texto del Plan Parcial SUZ-89/4 (Valdespartera) por tratarse de planeamiento redactado de oficio por el propio Ayuntamiento.

CAPITULO II.- Terminología de Conceptos

Art. 5. Terminología de conceptos.

5.1. Zonificación. Cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan Especial, las distintas zonificaciones se delimitan en el plano O-1, constituyendo, por lo que se refiere a los usos lucrativos, la mera ordenación de usos y volúmenes dentro de una única manzana.

5.2. Área de Movimiento: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano O.3.2

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo

Art. 6. Clasificación y calificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano y las calificaciones que se derivan de las determinaciones establecidas para el Área de Intervención AC-28 en el Plan General.

Art. 7. Condición del suelo.

7.1. Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación O.1 como Viales Públicos y Equipamiento Público.

7.2. Suelo privado. Constituye el suelo susceptible de aprovechamiento privado el resto de los terrenos del Plan, calificados en el plano de zonificación O.1 como zonas VL y VP.

Art. 8. Zonificación.

El suelo ordenado en el presente Plan Especial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano O-1 "Zonificación".

1. **VL1.** Comprende terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda libre y otros usos distintos del de vivienda identificados como usos compatibles y complementarios en el artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General.

2. **VL2.** Comprende terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda libre y de usos compatibles y complementarios propios de la zona A-2 del Plan General.

3. **VP1.** Comprende los terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda protegida.

4. **VP2.** Comprende los terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda protegida, compatibles y complementarios admitidos por el Plan General para la zona residencial correspondiente, de conformidad con la norma 5.2.2.6.

5. **Equipamientos y servicios públicos.** Comprende los terrenos destinados a la implantación de Equipamientos y servicios públicos.

La regulación y usos específicos de estos espacios se contemplan en las normas particulares de su zonificación (arts. 21 a 25).

CAPITULO II.- Estudios de Detalle

Art. 9. Estudios de Detalle

9.1. La edificación en el ámbito de la manzana de usos lucrativos no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

9.2. La modificación de las determinaciones de edificabilidad de cada zona, alturas máximas, distancias mínimas, áreas de movimiento y usos requerirán la modificación del Plan Especial.

CAPITULO III.- Parcelaciones y Reparcelaciones

Art. 10. Usos lucrativos

10.1. La configuración parcelaria de la manzana de usos lucrativos se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial.

10.2. Las parcelas resultantes no serán inferiores a 400 m², y deberán permitir el cumplimiento de las condiciones de separación a linderos y entre edificios.

10.3. Si como consecuencia del proyecto de reparcelación o de futuras parcelaciones se dividiera alguna de las zonas reseñadas en el Plan Especial, se deberá redactar un Estudio de Detalle en el que se concreten los parámetros correspondientes a cada una de las resultantes y se establezcan las determinaciones relativas a la coordinación de las alturas de los edificios.

10.4. El proyecto de reparcelación recogerá, en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.

10.5. Los espacios libres interiores que se configuren como procomunales, así como su régimen, se determinarán en el proyecto de reparcelación. A tal fin se deberán cumplir entre otros los siguientes requisitos:

1.- Se garantizará el derecho de luces y vistas de las edificaciones a los espacios libres privados.

2.- Se establecerá en las parcelas de vivienda libre VL1 y de vivienda protegida VP1 un espacio libre mancomún no inferior a 1.500 m².

3.- Se establecerá en las parcelas de vivienda libre VL2 y de vivienda protegida VP2 un espacio libre mancomún no inferior a 200 m².

4.- Las determinaciones relativas a accesos, paso, y utilización de las instalaciones y demás aspectos civiles, se regularán en las figuras e instrumentos jurídicos que poseen tal naturaleza, como estatutos comunidad, división de propiedad horizontal y declaración de obra nueva, entre otras posibles.

CAPITULO IV.- Proyecto de Urbanización

Art. 11. Naturaleza y contenido

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Parcial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.

2. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios.

3. Red unitaria de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
5. Red de telefonía y telecomunicaciones.
6. Red de gas.

Art.12. Ámbito

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan Especial por configurarse éste como una sola unidad de ejecución.

Art.13. Condiciones de trazado de las redes

13.1. Con carácter general, las redes de servicios públicos se canalizarán por suelo de uso y dominio público.

13.2. Las redes deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

13.3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán situarse en suelos del sistema local viario ni del sistema de espacios libres y zonas verdes. Y serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

13.4. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización tienen carácter orientativo. El futuro proyecto de urbanización y proyectos de obras ordinarias que en su caso se redacten, establecerán con carácter definitivo las soluciones adoptadas.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I. Condiciones Técnicas de las obras en relación con la Red Viaria

Art. 14. Línea de edificación

14.1. La edificación de la manzana de usos lucrativos deberá estar comprendida dentro de las áreas de movimiento señaladas en los planos de ordenación (plano O.3.2.).

14.2. La línea de la edificación en la manzana de equipamiento público será la correspondiente al edificio existente.

Art. 15. Vuelos

Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas del Plan General,.

Art. 16. Estacionamientos

16.1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano O.2 vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

16.2. En la manzana de usos lucrativos los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las Normas del vigente Plan General.

CAPITULO II. Condiciones Comunes a las distintas Zonas

Art. 17. Construcciones sobre la altura máxima

Se regirán por las Normas y Ordenanzas del Plan General.

Las cubiertas respetarán las limitaciones establecidas por las normas urbanísticas del Plan General, y en particular los contenidos en su Art. 2.2.22 .Se prohíbe el uso en lo cubierto de fibrocemento y materiales plásticos.

Art. 18. Condiciones Formales

18.1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

18.2. Los tramos de la edificación que respondan a una misma altura deberán tener una continuidad de la línea de cornisa. En consecuencia con lo anterior, las diferencias de rasante se absorberán en la altura de planta baja, según lo grafiado en el plano de ordenación O.3.3.

18.3. Las alturas máximas de cornisa serán las reflejadas en el plano O.3.3. y en los artículos 21, 22, 23 y 24.

18.4. En las fachadas se prohíbe el uso de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, balaustradas y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas.

18.5. En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas.

18.6. En caso de habilitarse en planta baja locales comerciales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento de fachada, debiendo quedar solo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aun a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, en caso de ser de fabrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

Art.19. Ocupación máxima.

Dentro de las áreas de movimiento, la ocupación será tal que, en todo caso, permitirá cumplir la condición de vivienda exterior que exige una separación de dos tercios de la altura del edificio enfrentado, con la admisión de escalonamientos.

El plano O.3.5 acredita el cumplimiento de la condición de vivienda exterior respecto de una solución orientativa y no vinculante de la futura edificación.

Art.20. Condiciones de posición.

La separación mínima entre los edificios de la manzana objeto de ordenación y los edificios situados en parcelas exteriores será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios multiplicada por 0,67. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura conforme a la norma 4.2.2.apartado 3 del PGOU.

CAPITULO III. Normas Particulares de cada Zona

Art. 21. Zona de Vivienda Libre VL-1.

1. Uso principal: vivienda colectiva.
2. Usos compatibles: los establecidos por el Plan General para la Zona A-2, de acuerdo con la regulación de situaciones contenida en éste.
3. Usos complementarios: los establecidos al servicio del uso principal o de los compatibles: salas de comunidad, gimnasio, sauna, vestuarios de los espacios comunales, piscinas, pistas deportivas, etc.
4. Ocupación en sótano: 100%.
5. Áreas de movimiento de la edificación: las grafiadas en el plano de ordenación O.3.2.
6. Alturas máximas: las reflejadas en la ordenación contenida en los plano O.3.2. y O.3.3 que asciende a, 43,93 en B+13 plantas y 50,15 en B+13 plantas de otros usos, 40,98 en B+12 plantas, 38,03 en B+11 plantas, 35,08 en B+10 plantas, estas últimas con usos característicos residenciales.
7. Retranqueos mínimos a la edificación: las resultantes de la aplicación de las Normas del Plan General, según se reflejan en el plano O.3.2.
8. Edificabilidad: 46.875 m², de los cuales corresponderán a vivienda 41.625 m²/t y a otros usos 5.250 m²/t.
9. Número de viviendas: 370.
10. Accesos a garajes: quedan prohibidos por la C/ Condes de Aragón, pudiendo proyectarse desde la vía colectora de Vía Hispanidad y desde la calle de nueva apertura.
11. Vuelos: Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas Urbanísticas del Plan General, teniendo en cuenta las condiciones establecidas por el Plan General en relación con las distancias entre edificios.

Art. 22. Zona de Vivienda Protegida VP-1.

1. Uso principal: vivienda colectiva.
2. Usos complementarios: los establecidos al servicio del uso principal: salas de comunidad, gimnasio, sauna, vestuarios de los espacios comunales, piscinas, pistas deportivas, etc.
3. Ocupación en sótano: 100%.
4. Áreas de movimiento de la edificación: las graffadas en el plano de ordenación O.3.2.
5. Alturas máximas: las reflejadas en la ordenación contenida en los plano O.3.2. y O.3.3 que asciende a 40,98 en B+12 plantas, 38,03 en B+11 plantas
6. Retranqueos mínimos a la edificación: las resultantes de la aplicación de las Normas del Plan General, según se reflejan en el plano O.3.2.
7. Edificabilidad: 5.625 m².
8. Número de viviendas: 50.
9. Accesos a garajes: se podrán realizar desde la calle de nueva apertura.
10. Régimen de protección: precio máximo o régimen de protección que equivalga en la normativa que en su momento esté vigente, sin que su precio máximo de venta se eleve por encima del correspondiente a un coeficiente de homegeneización de aprovechamientos con el uso característico (vivienda libre) de 0,5.
11. Vuelos: Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas Urbanísticas del Plan General, teniendo en cuenta las condiciones establecidas por el Plan General en relación con las distancias entre edificios.

Art. 23. Zona de Vivienda Libre VL-2.

1. Uso principal: vivienda colectiva.
2. Usos compatibles: los establecidos por el Plan General para la Zona A-2, de acuerdo con la regulación de situaciones contenida en éste.

- 3 Usos complementarios: los establecidos al servicio del uso principal o de los compatibles: salas de comunidad, gimnasio, sauna, vestuarios de los espacios comunales, piscinas, pistas deportivas, etc.
- 4 Ocupación en sótano: 100%.
- 5 Áreas de movimiento de la edificación: las grafiadas en el plano de ordenación O.3.2.
- 6 Alturas máximas: las reflejadas en la ordenación contenida en los planos O.3.2. y O.3.3 que asciende a 43,93 en B+13 plantas.
- 7 Retranqueos mínimos a la edificación: las resultantes de la aplicación de las Normas del Plan General, según se reflejan en el plano O.3.2.
- 8 Edificabilidad: Vivienda colectiva 5.625 m².
- 9 Otros usos: 872,50 m².
- 10 Número de viviendas: 50.
- 11 Accesos a garajes: se permiten desde las vías de nueva apertura.
- 12 Vuelos: Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas Urbanísticas del Plan General, teniendo en cuenta las condiciones establecidas por el Plan General en relación con las distancias entre edificios.

Art. 24. Zona de Vivienda Protegida VP-2.

1. Uso principal: vivienda colectiva protegida de precio máximo o régimen de protección que equivalga en la normativa que en su momento esté vigente, sin que su precio máximo de venta se eleve por encima del correspondiente a un coeficiente de homegeneización de aprovechamientos con el uso característico (vivienda libre) de 0,5.
2. Usos compatibles de conformidad con la norma 5.2.2.6 del P.G.O.U.
3. Usos complementarios: los establecidos al servicio del uso principal o de los compatibles: salas de comunidad, gimnasio, sauna, vestuarios de los espacios comunales, piscinas, pistas deportivas, etc.
4. Ocupación en sótano: 100%.
5. Áreas de movimiento de la edificación: las grafiadas en el plano de ordenación O.3.2.

6. Alturas máximas: las reflejadas en la ordenación de detalle contenida en los plano O.3.2. y O.3.3 que asciende a 40,98 en B+12 plantas, 38,03 en B+11 plantas
7. Retranqueos mínimos a la edificación: las resultantes de la aplicación de las Normas del Plan General, según se reflejan en el plano O.3.2.
8. Edificabilidad: Vivienda 6.187,50 m². Otros usos: 440 m².
9. Número de viviendas: 55.
10. Accesos a garajes: se podrán realizar desde la calle de nueva apertura.
11. Vuelos: Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas Urbanísticas del Plan General, teniendo en cuenta las condiciones establecidas por el Plan General en relación con las distancias entre edificios.

Art. 25. Zona de Equipamiento y Servicios públicos

1. Uso permitidos: los regulados para equipamientos y servicios públicos en los artículos 2.7.13 y 2.7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General
2. Retranqueos: los resultantes de la edificación existente.
3. Altura máxima la resultante de la edificación existente.
4. Edificabilidad: 1,5 m^{2t}/m^{2s} sobre parcela bruta. Asimismo, en su caso, y dada la previa existencia del edificio podrá incrementarse la edificabilidad final, con la creación de plantas interiores, siempre que no afecte a los elementos a proteger y cumplan la altura mínima libre entre forjados y demás determinaciones del Plan General.
5. Serán de aplicación las normas del Plan General relativas a los edificios catalogados como de interés arquitectónico (art. 3.2.4.), y a las dotaciones de sistema local (título octavo).