

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo
plenario de fecha **28 ABR 2006**
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo. Luis Jiménez Abad

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por la Junta de Gobierno Local
de fecha **21 OCT 2005**
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo. Luis Jiménez Abad

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.)
DEL ACUARTELAMIENTO DE "SAN LAMBERTO" AC-56 P.G.O.U. ZARAGOZA**

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I) DEL ACUARTELAMIENTO DE "SAN LAMBERTO" AC-56 P.G.O.U. ZARAGOZA

1- PROMOTORES DE LA MODIFICACION:

Esta modificación se realiza a instancia de las siguientes entidades mercantiles y propietarios del Área AC-56: - LANDSCAPE PROMOCIONS INMOBILIARES S.L

- INMOBILIARIA URBIS S.A
- CONSTRUCCIONES CASTILLO BALDUZ S.L.
- HNOS. MARIN GARCIA Y OTROS

2-OBJETO:

Esta modificación tiene por objeto:

La ampliación de la ocupación máxima de planta sótano de las parcelas R.1 y R.2, reguladas por el Plan Especial en su Anexo I: Fichas de Características Urbanísticas de las parcelas.

3-JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN:

Según el artículo 4.1.3 de las ordenanzas del Plan Especial "Ocupación y Aprovechamientos": *La ocupación máxima de sótanos será la definida en la documentación grafica por un fondo desde la alineación a viales. No queda limitado el número de sótanos por parcela. Los accesos a sótanos de garaje se realizarán desde las dársenas exclusivas de aparcamientos en superficie, con ancho mínimo de 6m.*

La presente modificación afecta exclusivamente a la definición de la ocupación en sótano de las manzanas R-1 y R-2 del Plan Especial del área AC-56, que se corresponden con las parcelas resultantes con igual denominación del Proyecto de Reparcelación en trámite, ya que como se había previsto en el Plan aprobado conllevaba a la completa inviabilidad técnica de la construcción del garaje que dé servicio al bloque de viviendas proyectado sobre rasante. Dicha inviabilidad técnica se deriva de los siguientes extremos:

1º-Un cálculo estimado de las plazas exigidas según el artículo 2.4.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza daría:

- Manzana R-1: Viviendas mayores de 90 m² útiles 36x 1,5 = 54 aparcamientos

Viviendas menores de 90 m² útiles 36x 1,0 = 36 aparcamientos

Total = 90 aparcamiento

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo
de la Junta de Gobierno Local
de fecha 28 ABR 2005
SECRETARIO GENERAL, P/D

- Manzana R-2: Viviendas mayores de 90 m2 útiles $12 \times 1,5 = 18$ aparcamientos

Viviendas menores de 90 m2 útiles $12 \times 1,0 = 12$ aparcamientos

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por la Junta de Gobierno Local
de fecha 21 OCT 2005
SECRETARIO GENERAL, P/D

Total = 30 aparcamientos

Fdo.: Luis Jiménez Abad

2º-En ambas manzanas al no estar unidos los sótanos, según el Plan Especial aprobado, obliga a realizar dos rampas de acceso y salida por manzana, una por bloque, por consiguiente una mayor ocupación de suelo por las mismas, que caso de posibilitar la unión de ambos bloques por manzana, se reducirían a una rampa única, en la manzana R-1 será doble (5,50m. libres mínimo de anchura) y en la manzana R-2 sería sencilla (3,00m. libres mínimo de anchura). Lo que permitiría un aprovechamiento del sótano mejor y más racional, especialmente en la manzana R-2, donde el desarrollo de las rampas de acceso hace prácticamente inviable el cumplimiento de la dotación mínima exigida por el P.G.O.U expuesto en el apartado anterior.

Dicha regulación no supone ningún cambio del resto de los parametros urbanísticos establecidos en el Plan Especial.

4-CONTENIDO:

Se adjunta los cambios que se proponen realizar con la presente modificación en el Plan Especial de Área AC-56:

-ANEXO: Nuevas fichas de Características Urbanísticas de las siguientes parcelas: R.1 y R.2:

5-PROCEDIMIENTO:

La tramitación administrativa de la presente modificación del Plan Especial del Area AC-56, se ajustará a lo previsto en el art. 50 de la Ley Urbanística de Aragón (art. 97 y 98 del Decreto 50/2002), de conformidad con lo establecido en los art. 73.2 y 57.2 de la Ley Urbanística de Aragón.

Zaragoza, 19 de Julio de 2005

Los Arquitectos

Juan Manuel Castillo Malo

Elena Vallino Gil



ANEXO 1

PARCELA R2

S=1.960m²

PLANTA SOTANO

OCUPACION MAXIMA

PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MAXIMA
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

PLANTAS ALZADAS

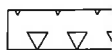
EDIFICABILIDAD MAXIMA
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

EDIFICABILIDAD TOTAL

ALTURA

ALTURA CORNISA

VERDE PRIVADO

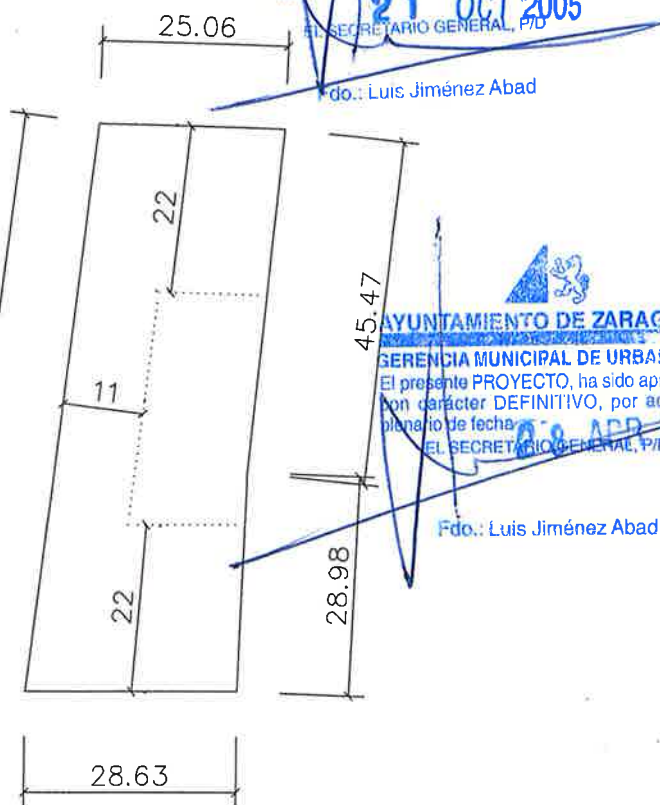


Nº MAXIMO DE VIVIENDAS

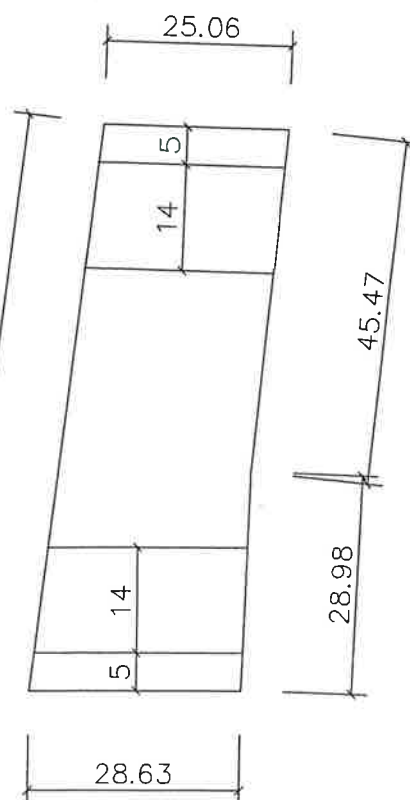
OBSERVACIONES

- La manzana se desarrollará a part básico unitario.
- Existirá un Proyecto de desarrollo privada.

PLANTA SOTANO



PLANTAS ALZADAS



PARCELA R1

S=4.971m²

PLANTA SOTANO

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 21 OCT 2005
EL SECRETARIO GENERAL, P/D

PLANTA SOTANO

OCUPACION MAXIMA

PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MAXIMA

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

PLANTAS ALZADAS

EDIFICABILIDAD MAXIMA

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

EDIFICABILIDAD TOTAL

ALTURA

ALTURA CORNISA

VERDE PRIVADO

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS

OBSERVACIONES

- La manzana se desarrollará a p básico unitario.
- Existirá un Proyecto de desarro privada.

