

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha

26 JUL. 2007

El SECRETARIO GENERAL PRO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

- 4 JUL. 2007

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº-2 DEL PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I) DEL ACUARTELAMIENTO DE "SAN LAMBERTO"
AC-56 P.G.O.U. ZARAGOZA

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº-2 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 la Junta de Compensación del Area AC-56.

2-OBJETO:

Esta modificación tiene un doble objeto:

A – Permitir vuelos al interior de las parcelas U2, U4 y U6 en plantas alzadas.

B – Elevación de una altura de B+4 a B+5 en las parcelas A6, D1 y D2. Reguladas por el Plan Especial en su Anexo 1: fichas de Características Urbanísticas de las parcelas.

3-JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN:

La presente modificación afecta:

A – A la ocupación máxima en plantas alzadas de las parcelas U2, U4 y U6.

Según el Artículo 4.1.3 de las ordenanzas del Plan Especial: "Ocupación y Aprovechamientos": *En planta baja y alzadas. Las definidas en las fichas de edificación para cada parcela.*

Se ha considerado excesivamente rígido a la hora de diseñar los edificios de las manzanas en U el área de movimiento de las plantas alzadas propuesto y aprobado en el Plan Especial que coincide exactamente con la edificabilidad permitida para cada parcela, a la vez que no permite elementos potentes volados que protejan las fachadas orientadas a Sur y Oeste, en un clima tan duro como el que tiene Zaragoza, por lo que se propone permitir un vuelo al interior de las parcelas de un máximo de 2 metros en las plantas alzadas de las parcelas U2, U4 y U6.

Los vuelos propuestos sobre la propia parcela cumplirán el Artículo 2.2.34/2 del P.G.O.U. de Zaragoza.

B – Elevación de una altura en las parcelas A6, D1 y D2 pasando de B+4 a B+5.

Se ha podido comprobar que en el área de movimiento regulado en la fichas de la Parcela D1 (Anexo 1 del Plan Especial), no podía agotarse la edificabilidad adjudicada a dicha parcela por el Plan Especial, lo que nos ha llevado a estudiar diversas opciones que permitiesen subsanar lo que hemos considerado un error de cálculo del Plan Especial. La solución propuesta, pensamos que es la más correcta ya que en el momento de ejecución que nos encontramos, realizándose la urbanización, se ha optado por la elevación de una altura sin tener que variar las dimensiones de las parcelas para que no afectase a las parcelas colindantes de uso público.

Aunque no era necesario por ocupación, si que proponemos subir una altura en toda la línea que compone el frente Este del Plan Especial, esto es, las Parcelas A6, D1 y D2, consiguiendo de esta manera una solución urbana más coherente.

Por lo que se propone la modificación de las alturas máximas permitidas en las Parcelas A6, D1 y D2, pasando a ser Altura B+5, Altura de Cornisa 20 metros.

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: U.2, U.4, U.6, A6, D1 y D2

5-PROCEDIMIENTO:

La tramitación administrativa de la presente modificación del Plan Especial de Área 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 Junio de 2007

Los Arquitectos

Juan Manuel Castillo Malo

Elena Vallino Gil

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
la fecha 26 JUL. 2007
EL SECRETARIO GENERAL P/D
Fdo.: Luis Jiménez Abad

ANEXO

PARCELA U2

S=3.072m2

PLANTA SOTANO

OCUPACION MAXIMA 2.232m2

PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MAXIMA 1.125m2

ACCESOS, COMERCIAL Y SERVICIOS 1.080m2

RESTO ACCESOS 45m2

PLANTA ALZADAS

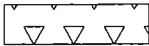
EDIFICABILIDAD MAXIMA 8.160m2

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

EDIFICABILIDAD TOTAL 9.285m2

ALTURA B+5

ALTURA CORNISA 20m

VERDE PRIVADO  1.320m2

ESPACIO USO PUBLICO  192m2

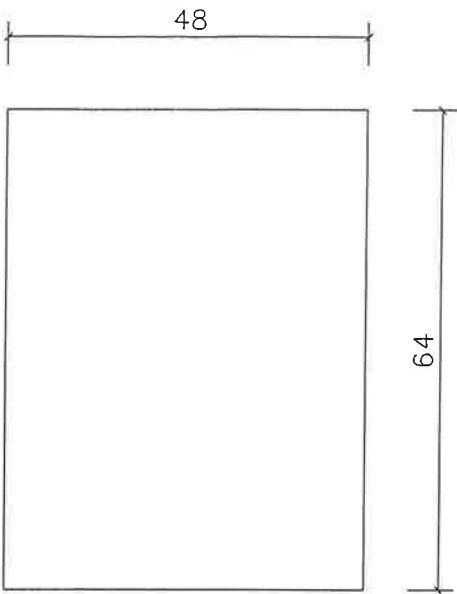
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 80

----- VUELO MAXIMO PERMITIDO AL INTERIOR DE LA PARCELA EN PLANTAS ALZADAS

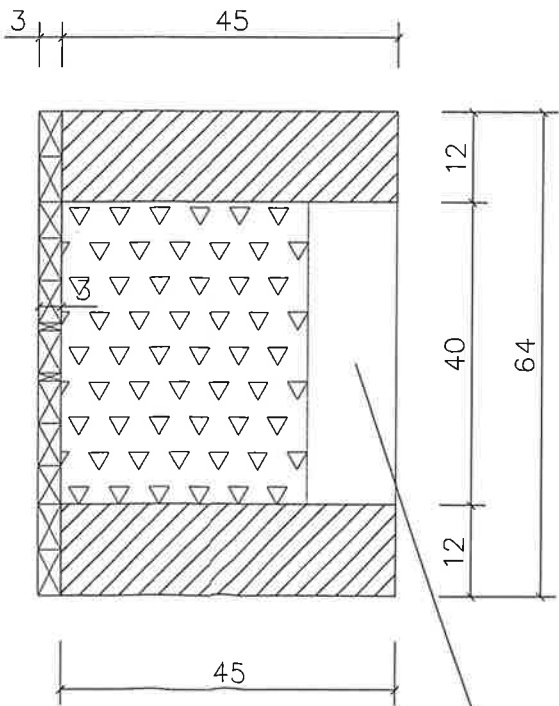
OBSERVACIONES

- La manzana se desarrollará a partir de un Proyecto básico unitario.
- Existirá un Proyecto de desarrollo de la zona verde privada.
- Con la ejecución de la manzana, es obligatorio la ejecución de la pérgola de acuerdo con las directrices del Proyecto de Urbanización.

PARCELA

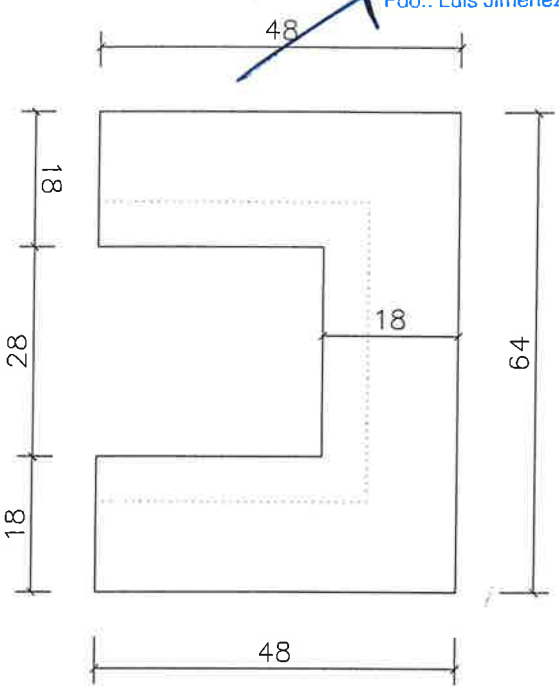


PLANTA BAJA

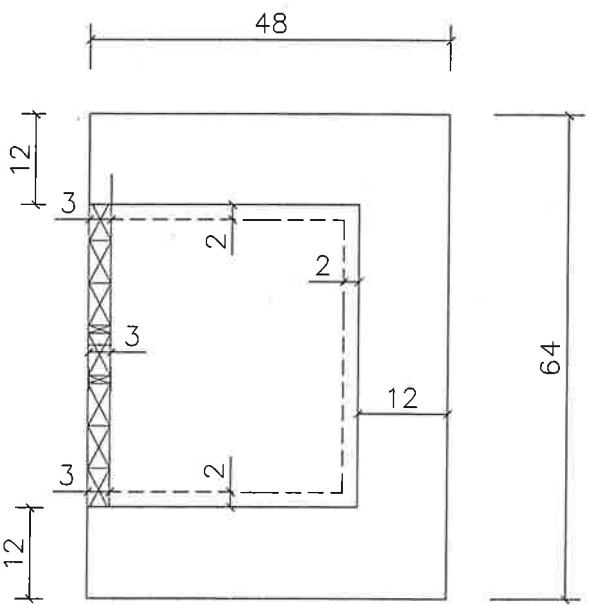


Espacio diáfano:
Podrán intercalarse zaguanes y pilares

PLANTA SOTANO



PLANTAS ALZADAS



PARCELA U4
S=3.072m2

PLANTA SOTANO

OCUPACION MAXIMA 2.232m2

PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MAXIMA 1.125m2

ACCESOS, COMERCIAL Y SERVICIOS 1.080m2

RESTO ACCESOS 45m2

PLANTA ALZADAS

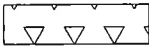
EDIFICABILIDAD MAXIMA 8.160m2

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

EDIFICABILIDAD TOTAL 9.285m2

ALTURA B+5

ALTURA CORNISA 20m

VERDE PRIVADO  1.320m2

ESPACIO USO PUBLICO  192m2

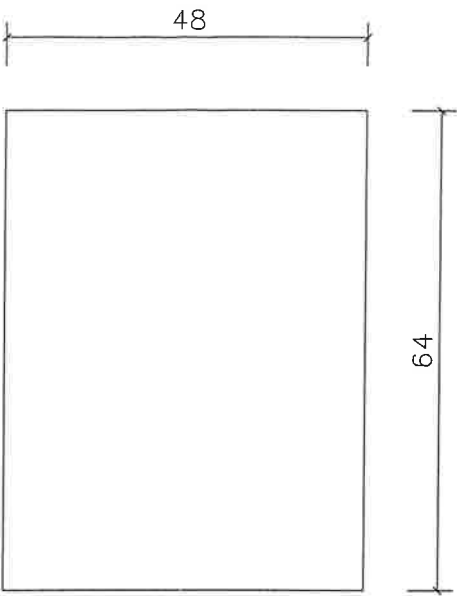
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 80

----- VUELO MAXIMO PERMITIDO AL INTERIOR DE LA PARCELA EN PLANTAS ALZADAS

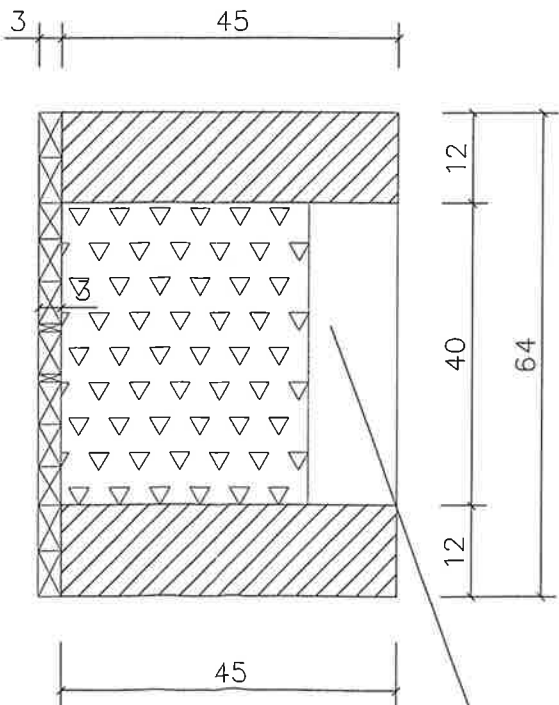
OBSERVACIONES

- La manzana se desarrollará a partir de un Proyecto básico unitario.
- Existirá un Proyecto de desarrollo de la zona verde privada.
- Con la ejecución de la manzana, es obligatorio la ejecución de la pérgola de acuerdo con las directrices del Proyecto de Urbanización.

PARCELA

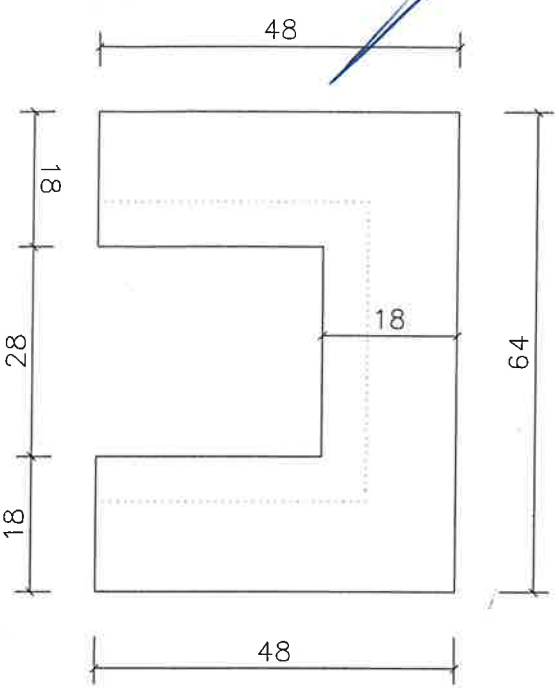


PLANTA BAJA

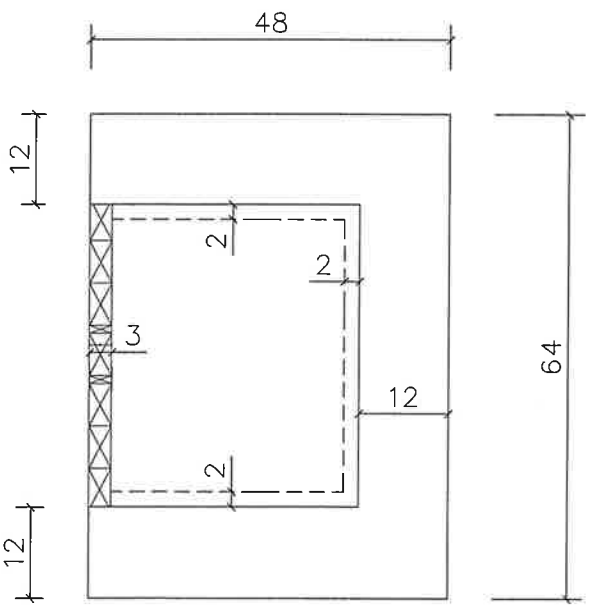


Espacio diáfano:
Podrán intercalarse zaguanes y pilares

PLANTA SOTANO



PLANTAS ALZADAS



Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 26 JUL 2007
EL SECRETARIO GENERAL PD
Edu.: Luis Jiménez Abad

PARCELA U6

S=3.072m2

PLANTA SOTANO

OCUPACION MAXIMA 2.232m2

PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MAXIMA 1.125m2

ACCESOS, COMERCIAL Y SERVICIOS 1.080m2

RESTO ACCESOS 45m2

PLANTA ALZADAS

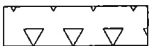
EDIFICABILIDAD MAXIMA 8.160m2

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

EDIFICABILIDAD TOTAL 9.285m2

ALTURA B+5

ALTURA CORNISA 20m

VERDE PRIVADO  1.320m2

ESPACIO USO PUBLICO  192m2

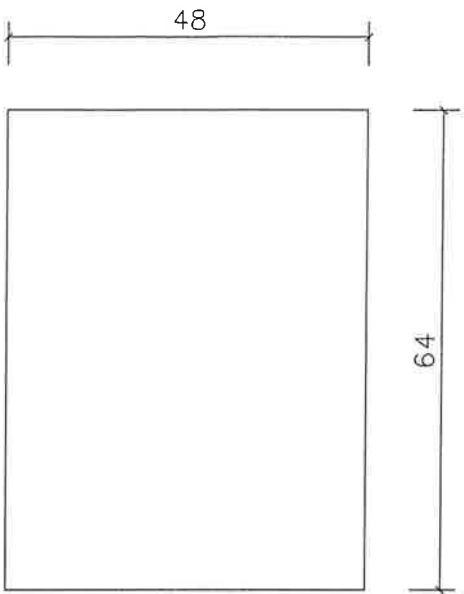
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 80

-----VUELO MAXIMO PERMITIDO AL INTERIOR DE LA PARCELA EN PLANTAS ALZADAS

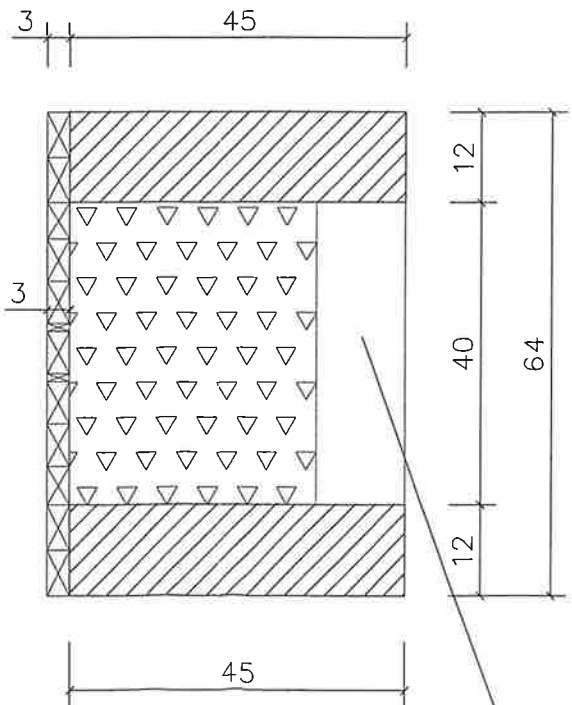
OBSERVACIONES

- La manzana se desarrollará a partir de un Proyecto básico unitario.
- Existirá un Proyecto de desarrollo de la zona verde privada.
- Con la ejecución de la manzana, es obligatorio la ejecución de la pérgola de acuerdo con las directrices del Proyecto de Urbanización.

PARCELA

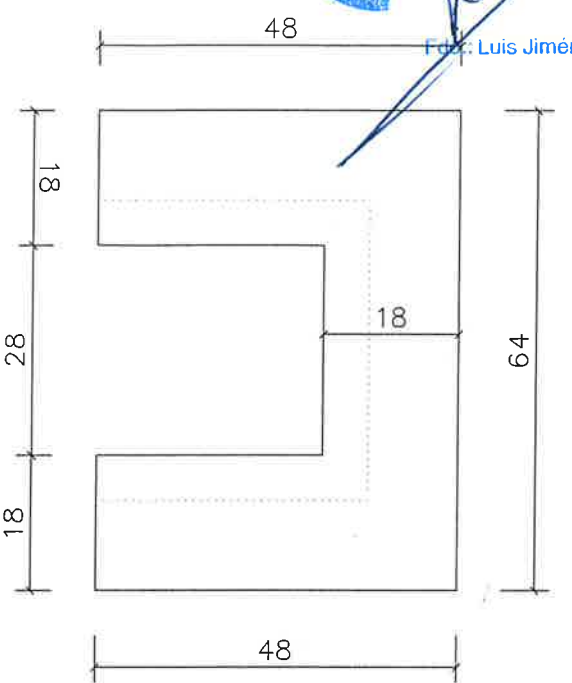


PLANTA BAJA

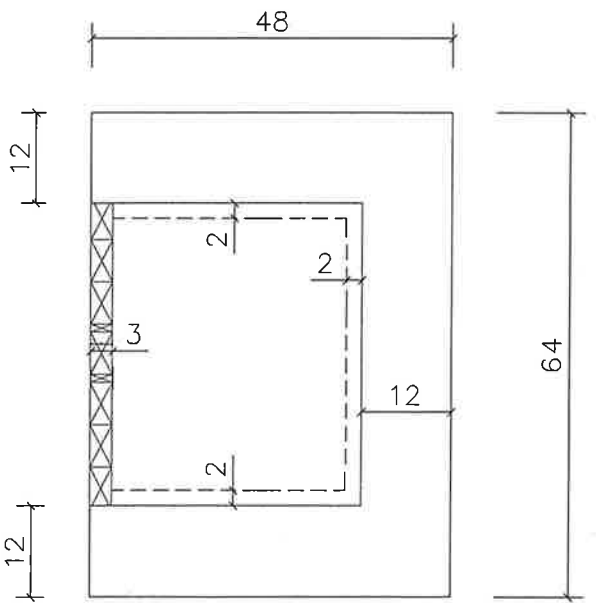


Espacio diáfano:
Podrán intercalarse zaguanes y pilares

PLANTA SOTANO



PLANTAS ALZADAS



PARCELA A6

S=986m²

PLANTA SOTANO

OCUPACION MAXIMA 986m²

PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MAXIMA 544m²
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

PLANTAS ALZADAS

EDIFICABILIDAD MAXIMA 2.784m²
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

EDIFICABILIDAD TOTAL 3.328m²

ALTURA B+5

ALTURA CORNISA 20m

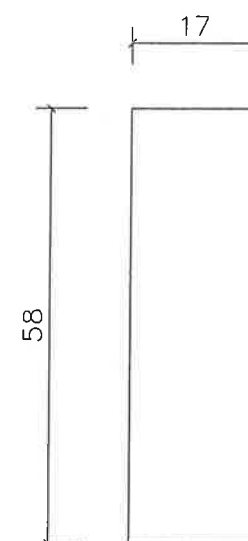
SUELO DE USO PUBLICO 290m 

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 36

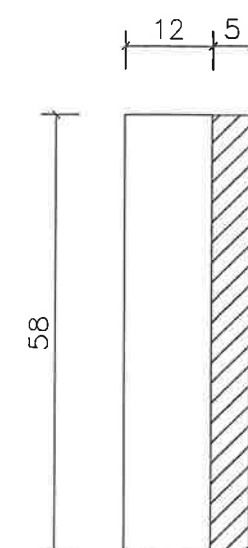
OBSERVACIONES

- El bloque se desarrollará a partir de un Proyecto básico unitario.
- Existirá un Proyecto de desarrollo de la zona libre privada.

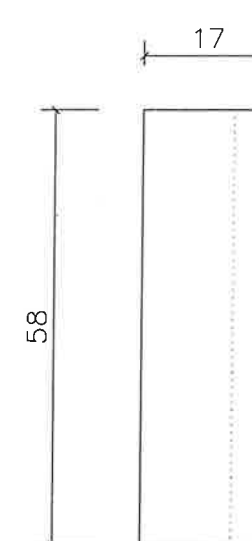
PARCELA



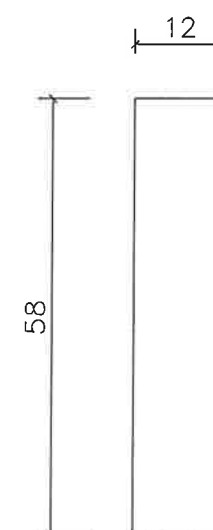
PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO



PLANTAS ALZADAS



Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 26 JUL 2007
Fdo. Luis Jiménez Abad
EL SECRETARIO GENERAL F/D

PARCELA D1

S=1.632m2

PLANTA SOTANO

OCUPACION MAXIMA 1.632m2

PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MAXIMA 605m2

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

PLANTAS ALZADAS

EDIFICABILIDAD MAXIMA 4.752m2

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

EDIFICABILIDAD TOTAL 5.357m2

ALTURA B+5

ALTURA CORNISA 20m

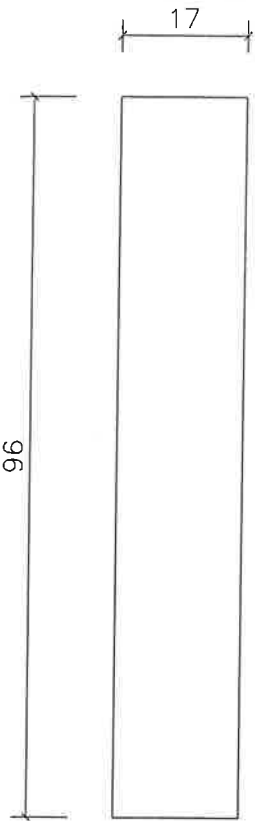
SUELO DE USO PUBLICO 768m2

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 82

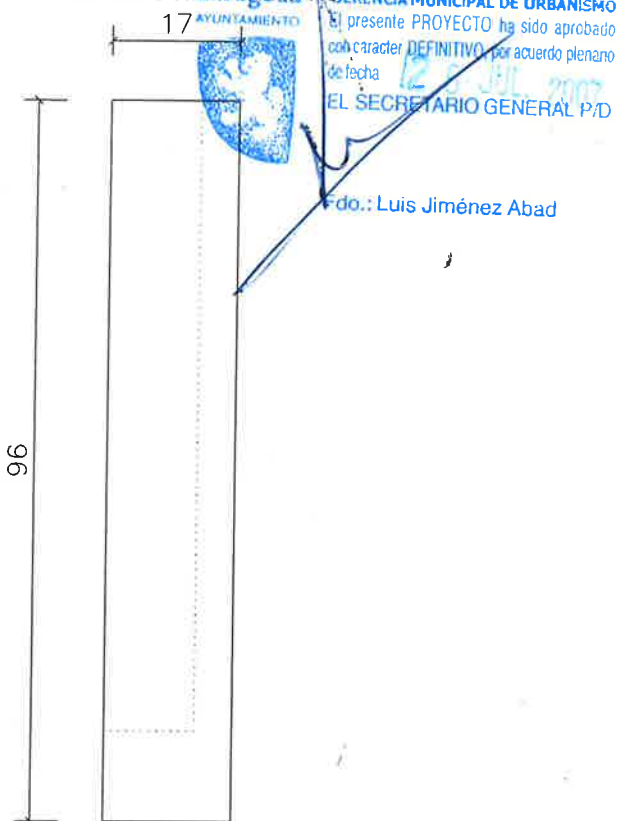
OBSERVACIONES

- El bloque se desarrollará a partir de un Proyecto básico unitario.
- Existirá un Proyecto de desarrollo de la zona libre privada.

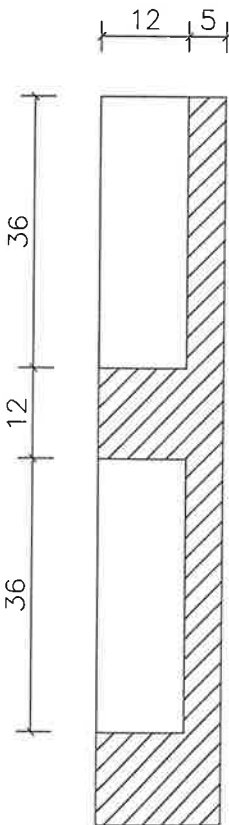
PARCELA



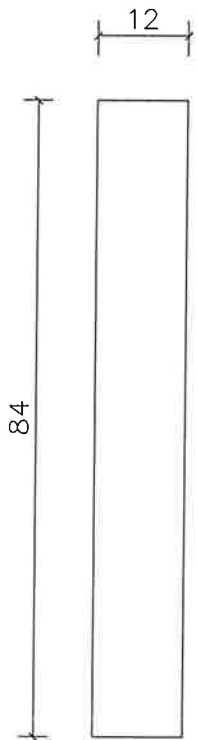
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTAS ALZADAS



PARCELA D2

S=1.190m2

PLANTA SOTANO

OCUPACION MAXIMA 1.190m2

PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MAXIMA 544m2

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

PLANTAS ALZADAS

EDIFICABILIDAD MAXIMA 2.784m2

RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

EDIFICABILIDAD TOTAL 3.328m2

ALTURA B+5

ALTURA CORNISA 20m

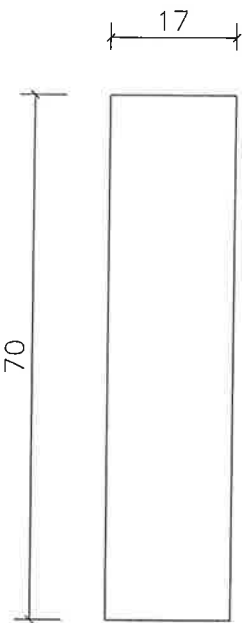
SUELO DE USO PUBLICO 494m2

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 51

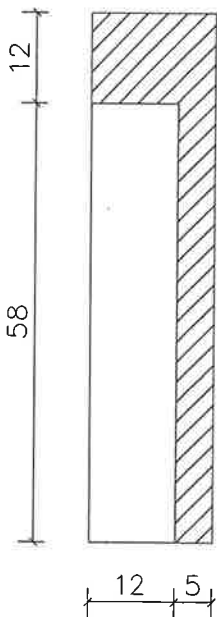
OBSERVACIONES

- El bloque se desarrollará a partir de un Proyecto básico unitario.
- Existirá un Proyecto de desarrollo de la zona libre privada.

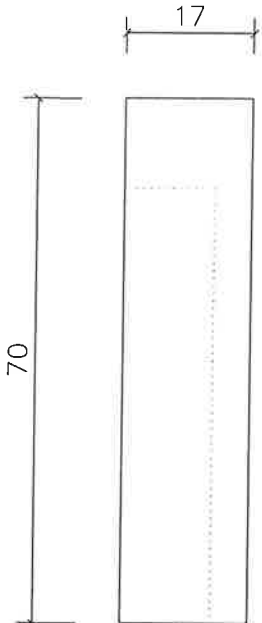
PARCELA



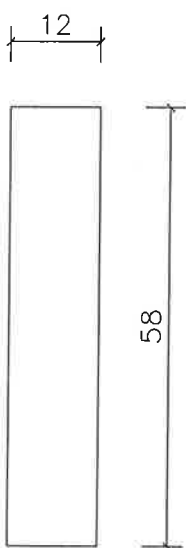
PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO



PLANTAS ALZADAS



Zaragoza AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 26 JUL 2007
EL SECRETARIO GENERAL P.D.
Fdo. Luis Jiménez Abad