



320

MODIFICACION Nº 1
DEL PLAN ESPECIAL DEL
AREA DE INTERVENCION F-56-1
DE ZARAGOZA
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2020

CLIENTE:

HARRI HEGOALDE 2, S.A.

 **Zaragoza**
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del
Gobierno de Zaragoza de fecha
EL TITULAR DEL ORGANO DE
APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

MSM Arquitectos, S.C.P.

ANEJO 1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACION Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL F-56-1

Se da cumplimiento a los artículos del Capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza, en relación con las "Áreas de reforma interior pendientes de ordenación (Zona F)" del Título V (Régimen Específico de las Zonas de Suelo Urbano no Consolidado), y a los artículos de la Sección Segunda: "Zona A-2, Edificación en ordenación abierta semiintensiva" del Capítulo 4.2 (Zonas de edificación en ordenación abierta).

En las Ordenanzas del Plan Especial se establecen la regulación de la edificación, con la misma estructura formal y el mismo nivel de definición que la establecida por el Plan General para la Zona A2.

TITULO PRIMERO. Disposiciones generales.

Art. 1.- Objeto, Ámbito de aplicación y vigencia.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico y de la edificación en el ámbito territorial del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención F-56-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Una vez sea publicado el acuerdo municipal de aprobación definitiva de los distintos documentos del Plan Especial, sus disposiciones pasarán a ser plenamente ejecutivas, a salvo de las prescripciones que puedan suspender la vigencia de alguna de sus determinaciones hasta que fueran subsanadas.

Art.2.- Terminología e interpretación.

Los términos empleados en las Ordenanzas de este Plan Especial deben entenderse e interpretarse en relación con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y con la legislación urbanística vigente.

TITULO SEGUNDO. Ejecución del Plan Especial.

Art. 3.- Sistema de actuación.

El sistema de actuación para la ejecución del presente Plan Especial será el de "Compensación", para su urbanización por todos los propietarios comprendidos en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 138 a 145 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo y normas reglamentarias de aplicación.

Art. 4.- Instrumentos urbanísticos de ejecución del Plan Especial.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial se redactarán y presentarán, en su caso, ante el Ayuntamiento de Zaragoza, para su aprobación, el Proyecto de las Bases de Actuación y Estatutos

que deban regir la Junta de Compensación, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, todos ellos dentro de los plazos establecidos en el apartado 8 de este Plan, relativo al Plan de etapas.

Art.5.- Instrumentos urbanísticos complementarios del Plan Especial .

Con las regulaciones establecidas en el presente Plan no se considera necesario establecer instrumentos urbanísticos complementarios

TITULO TERCERO. Régimen Urbanístico del suelo.

Art. 6.- Clasificación del suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el suelo comprendido en el ámbito de ejecución del presente Plan Especial tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado.

Art. 7.- Ordenanzas de aplicación.

A la citada zona le será de aplicación, además de las condiciones generales de la edificación previstas en el Título siguiente, las disposiciones específicas recogidas en el Título Quinto de las presentes Ordenanzas.

Art. 8.- Calificación del suelo. Uso principal y compatibles.

El suelo comprendido en el Área de Intervención F-56-1 se destina por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza a usos residenciales y compatibles.

Se permitirán como usos compatibles y complementarios al uso principal los regulados por las presentes Ordenanzas en su artículo 18.

TITULO CUARTO. Condiciones generales de la edificación.

Art. 9.- Uso y tipología edificatoria.

Los terrenos incluidos en el Área de Intervención F-56-1 se destinarán a edificios aislados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva de baja densidad, rodeados por espacios libres, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Art. 10.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de ornato y estética

La composición de la edificación será libre, si bien quedará sujeta a lo establecido en el Capítulo 2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

E4 DIC 2020

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION Nº 1
DEL PLAN ESPECIAL
DEL AREA DE INTERVENCION F-56-1
DE ZARAGOZA

arquitectura
urbanismo
MSM

2.- Condiciones acústicas

Se recomienda un porcentaje de huecos en fachadas inferior al 60% y un aislamiento mínimo de fachada ($D_{2m,nt,Atr}$) de 37 dB en las zonas más expuestas.

Para el diseño de las viviendas en la medida de lo posible se evitará la situación de los recintos protegidos (habitaciones y zonas de estancia) en las fachadas más expuestas a los focos de ruido, para conseguir los objetivos de calidad acústica.

En caso de tener que colocar algún recinto protegido en fachadas ruidosas, deberían colocarse las estancias antes que las habitaciones, puesto que estas últimas son las que más protegidas deberían estar.

Art. 11.- Parcela mínima.

Se remite a las condiciones de las parcelas establecidas para la Zona A-2 en las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza..

Art. 12.- Altura máxima.

La altura máxima prevista para la edificación es de:

Altura máxima: 5 plantas y 16,50 m

Art. 13.- Alineaciones. Área de movimiento de la edificación.

Se ha definido un área de movimiento en planta baja y alzadas en el que se ubicará la edificación. Sobre este área de movimiento se admiten vuelos en las condiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General. Fuera de esta área de movimiento se admiten construcciones auxiliares al servicio de la comunidad, accesos a estacionamientos, pasarelas cubiertas no cerradas para proteger recorridos peatonales a través del espacio libre comunitario, ... etc.

Se ha definido un área de movimiento en planta sótano, con objeto de que parte de los espacios libres colectivos interiores carezcan de construcciones enterradas.

En caso de modificación de las áreas de movimiento planteada, se redactará un Estudio de Detalle. El alcance del Estudio de Detalle será el establecido en el artículo 67 del Decreto Legislativo 1/2014.

Art. 14.-Estacionamientos.

Se dará cumplimiento a lo establecido en la ordenanza Municipal "Construcción, Instalación y Uso de establecimientos y garajes". Se estará, asimismo, a lo dispuesto en la Sección segunda del Capítulo 2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

No se han previsto plazas de estacionamiento en superficie, por considerar los Servicios Técnicos de la Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano que ni en el Camino del Pilón por su previsión de flujos de tráfico, ni en la calle Almendros por su anchura y su reciente urbanización era adecuado prever plazas de estacionamiento.

TITULO QUINTO. Régimen Específico.

Condiciones específicas.

Art. 15 .- Delimitación y superficie de la parcela edificable.

Las parcelas edificables comprenden los terrenos que, situados más al sur, lindan al norte con el Sistema General y con espacio libre público, al este con al C/ Almendros, al oeste con el Sistema General y al sur con el Camino del Pílon.

La superficie neta es de 7.989,61 metros cuadrados. De los cuales 7.003,44m² corresponde a la parcela 1.1 de uso privado, y 986,17 m² a la parcela 1.2, correspondiente al 10% de aprovechamiento en cesión al Ayuntamiento.

Art. 16 .- Tipo de edificación.

Se destina a edificios aislados en ordenación abierta, con uso de vivienda colectiva rodeados por espacios libres, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Art. 17.-Condiciones de aprovechamiento

17.1 Condiciones de la parcela

Las expresadas en el plano P.2

17.2 Condiciones dimensionales y de aprovechamiento

17.2.1-Retranqueo con respecto a los linderos

Los expresados en el art. 4.2.2 "Condiciones de posición para la zona A2".

La edificación se podrá alinear a vial.

Linderos con zonas verdes y espacios libres públicos: como mínimo 5m.

Linderos con otras parcelas: 1/3 de la altura con un mínimo de 5m.

Separación entre edificios en una misma parcela: 0,67 x de la altura del más alto.

Separación entre edificios de una parcela y edificios situados en otra parcela 0,67 x altura del más alto.

El edificio de la parcela 1.2 deberá situarse con el edificio de la parcela 1.1 sin retranqueos en los linderos comunes entre parcelas. Si la solución planteada produce medianeras vistas en altura o el profundidad, éstas deberán tener tratamiento de fachada.

17.2.2-Ocupación del suelo:

La expresada en el art. 4.2.5 "Condiciones de aprovechamiento para la zona A2. Ocupación del Suelo".

Planta Sótano:	70% reduciéndose de lo establecido en la zona A2 para favorecer los espacios libres y arbolados
Planta Semisótano:	50%
Planta Baja:	50%
Plantas Alzadas:	50%

17.2.3-Alturas

Altura máxima : 5 plantas y 16,50m

17.2.4.-Superficie edificable máxima

La superficie edificable máxima es la prevista por el plan especial como queda expresado a continuación.

Total superficie edificable.....	8.803,48 m2
Parcela 1.1, Uso Privado.....	7.923,13 m2
Parcela 1.2, Cesión al Ayto. 10% aprovechamiento.....	880,35 m2

Art. 18.-Condiciones de uso

Uso principal: Vivienda colectiva

Usos compatibles y complementarios: Los permitidos por el P.G.O.U para la zona A2.

TITULO SEXTO.

Art. 19.-Normativa Sectorial

Se cumplirá las condiciones sobre supresión de barreras arquitectónicas, ordenanza de prevención de incendios y ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.

Art. 20.-Ejecución de la de Urbanización

El Proyecto de Urbanización constituirá el instrumento para el desarrollo de las determinaciones que se han previsto en el Plan en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- a) Pavimentación de aceras, red peatonal y espacios libres
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales
- d) Red de distribución de energía eléctrica
- e) Red de alumbrado público
- f) Redes de telecomunicaciones
- g) Jardinería en el sistema de espacios libres
- h) Red de gas

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del área con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

Art. 21.-Estudios Geotécnicos

Tanto en el proyecto de urbanización como en el proyecto de edificación se presentará obligatoriamente estudios geotécnicos.

Para los Proyectos de Edificación se realizarán al menos los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación para el Grupo de Terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.

Art. 22.- Plan de Vigilancia

Se adoptarán las medidas descritas en el Plan de Vigilancia que figura en el Plan Especial como Nota Técnica Complementaria al Estudio Geotécnico.

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento se construirán con sumo cuidado haciéndolas flexibles en lo posible.

Se recogerán las aguas pluviales caídas sobre las edificaciones y se prohibirán los riegos a manta.

ANEJO 2. FICHA URBANISTICA DEL AREA F-56-1

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-56-01

Superficie total (m²):

10.028,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):

0,00

Superficie aportada:

10.028,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Miralbueno. Camino del Pilón. Autopista.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Crear la rotonda y viales de acceso a la autopista.
- Adscribir para su obtención y urbanización el suelo de Sistema General Urbano de la rotonda, ramales de conexión del enlace A-2 con N-125 y con la nueva traza de la carretera del aeropuerto (N-125).
- Adscribir para su obtención el suelo de Sistema General Urbanizable situado entre el área y la Ronda Norte (A-2).

CONDICIONES VINCULANTES

- Obtener el suelo afectado por los viales y la rotonda de acceso a la autopista.
- Si el suelo de Sistema General adscrito se obtiene por expropiación, la edificabilidad se reducirá proporcionalmente, manteniéndose el mismo aprovechamiento medio.
- La obligación de urbanización comprende completar y rematar las obras de los viales de conexión y rotonda.

GRADO:

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,8613

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,50

% aprovechamiento municipal:

10

Usos y tipología de la edificación:

A2

Densidad (viv/Ha):

70

Altura máxima:

B+4

Plazo para presentar

planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

10

Viarios:

10

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales Urbanos adscritos:

65,55

Zonas Verdes:

(mínimo vinculante)

Sistemas Generales Urbanizables adscritos:

9,68

Hoja del Plano de Regulación:

G-14

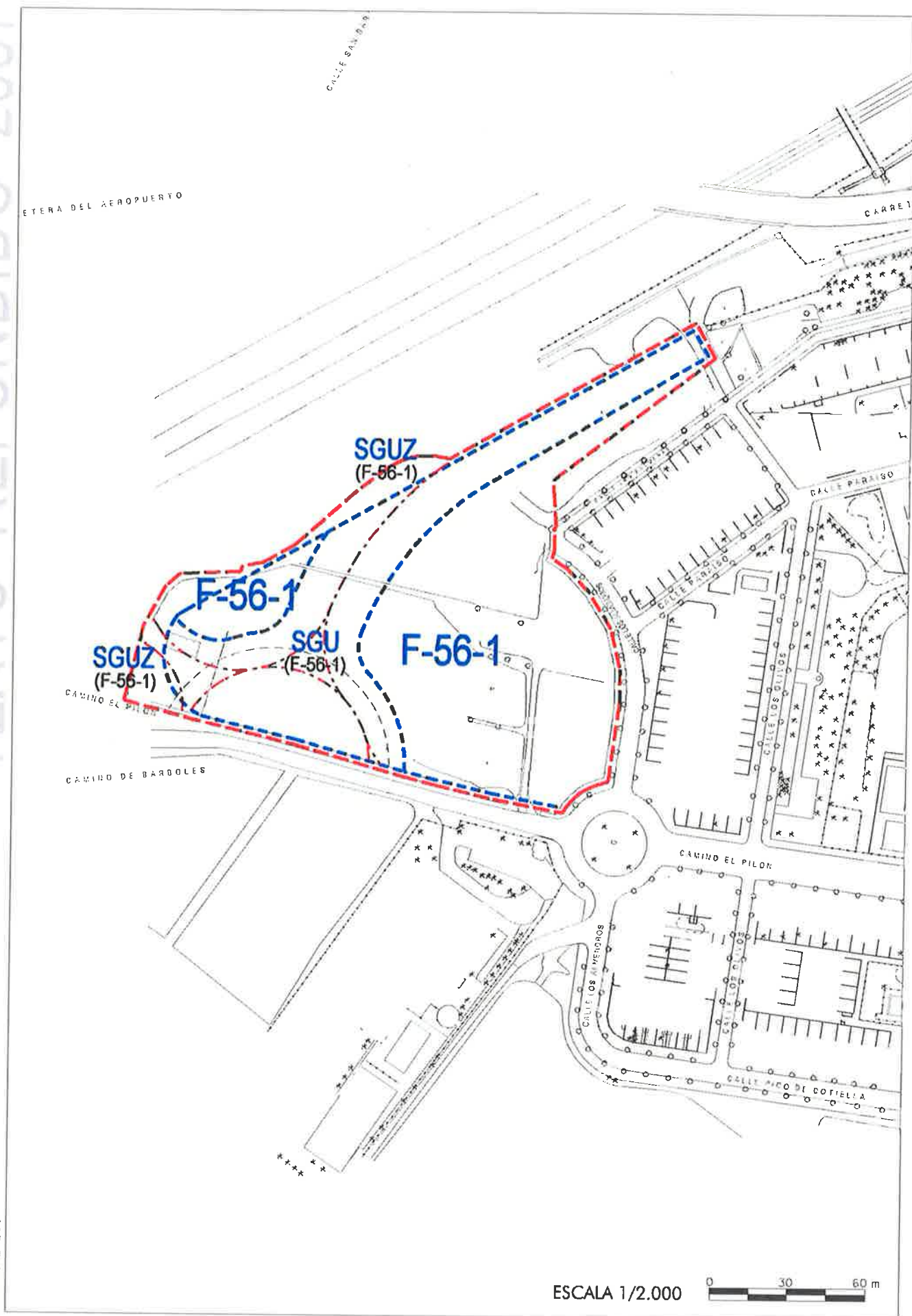
OBSERVACIÓN:

- El suelo SGUZ ha incrementado la edificabilidad del área aplicando el coeficiente 0,347 m²/m² (aprovechamiento medio suelos urbanizables delimitados) a su superficie.
- El aprovechamiento medio se calcula ponderando el suelo de Sistema General Urbanizable adscrito con el coeficiente 0,6940.



TEXTO REFUNDIDO 2007

DICIEMBRE 2007



ANEJO 3. CUADRO DE SUPERFICIES

1.1.- Propiedades

	TIPO DE SUELO	SUP (m2)
1	SU	9.131,17
2	SU	908,61
3	SGUZ	649,29
4	SGUZ	337,03
5	SGUZ	125,99
6	SU	225,00
TOTAL AREA		11.377,09

7	SGU	6.573,48
TOTAL (AREA + SIST. GENERAL ADSCRITO)		17.950,57

1.2.- Justificación del Cálculo de la Edificabilidad y del Número de viviendas

EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE VIVIENDAS

EDIFICABILIDAD SISTEMA GENERAL URBANIZABLE 0,347 m2/m2
EDIFICABILIDAD SUELO URBANO 0,8613 m2/m2
EDIFICABILIDAD CESION ANTICIPADA 0,50 m2/m2

	TIPO DE SUELO	SUP (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP.EDIFICABLE (m2)	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº VIVIENDAS
1	SU	9131,17	0,8613	7864,68	70	63,92
2	SU	908,61	0,8613	782,59	70	6,36
3	SGUZ	125,99	0,347	43,72	40	0,50
4	SU	225,00	0,50	112,50	40	0,90
TOTAL		10390,77		8803,48		72

2.-USOS PORMENORIZADOS

CESIONES PUBLICAS	SUP. M2	SUP. %
VIAL PUBLICO	441,31	4,18%
ESPACIO LIBRE PUBLICO (DOTACION LOCAL)	1.873,59	17,73%
ESPACIO LIBRE PUBLICO (SISTEMA GENERAL URBANIZABLE)	263,66	2,49%
TOTAL SUP. CESIONES EN EL AMBITO	2.578,56	24,40%

USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	SUP. M2	SUP. %
PRIVADO	7.003,44	66,27%
CESION AYTO. 10% APROVECHAMIENTO	966,17	9,33%
TOTAL SUP. USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	7.989,61	75,60%

TOTAL SUPERFICIE AREA	10.568,17	100,00%
------------------------------	------------------	----------------

SISTEMA GENERAL	7.382,40
TOTAL SUPERFICIE	17.950,57

3.- ZONIFICACION (ORDENACION PROPUESTA)

AREA DE INTERVENCION F-56-1

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD MAXIMA	ALTURA	Nº VIV.
FINCA 1.1	7.003,44	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	7.923,13	PB+4	65
FINCA 1.2	986,17	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	880,35	PB+4	7
TOTAL F-56-1	7.989,61		8.803,48		72

----- LIMITE AMBITO ACTUACION

- SGUZ: SISTEMA GENERAL URBANIZABLE
- SGU: SISTEMA GENERAL URBANO
- SUP. F-56-01

EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE VIVIENDAS

EDIFICABILIDAD SISTEMA GENERAL URBANIZABLE 0,347 m2/m2

EDIFICABILIDAD SUELO URBANO 0,8613 m2/m2

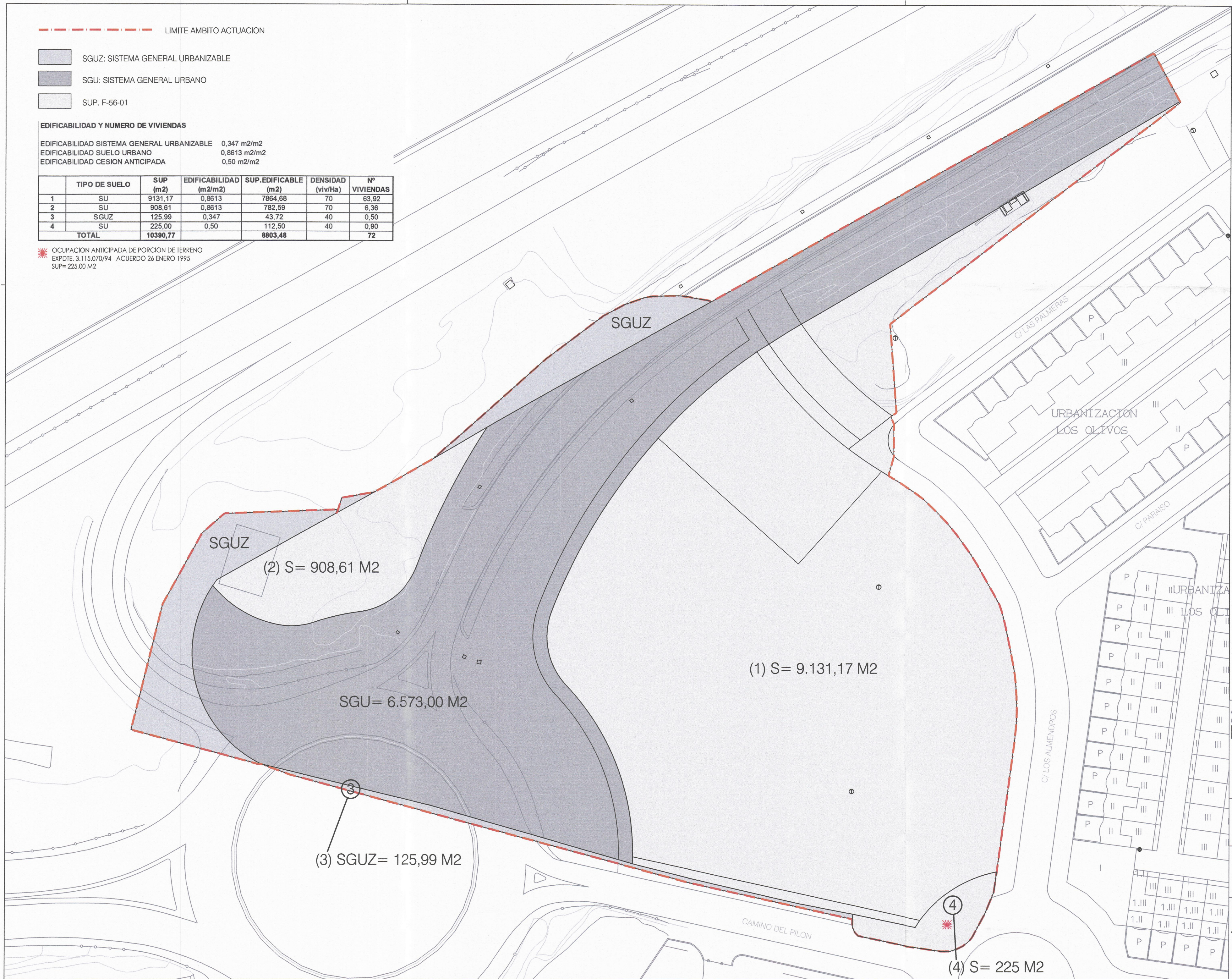
EDIFICABILIDAD CESION ANTICIPADA 0,50 m2/m2

	TIPO DE SUELO	SUP (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP.EDIFICABLE (m2)	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº VIVIENDAS
1	SU	9131,17	0,8613	7864,68	70	63,92
2	SU	908,61	0,8613	782,59	70	6,36
3	SGUZ	125,99	0,347	43,72	40	0,50
4	SU	225,00	0,50	112,50	40	0,90
TOTAL		10390,77		8803,48		72

OCUPACION ANTICIPADA DE PORCION DE TERRENO

EXPDTE. 3.115.070/94 ACUERDO 26 ENERO 1995

SUP= 225,00 M2



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 7 de D IC 2020

EL TITULAR DEL ORGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA

Fdo: Fernando Benedito Arangaz

arquitectura urbanismo

MSM

www.msarquitectos.es

paseo sagasta, 64, 1º, 1ª

50006 zaragoza

tño. 976 378 909

estudio@msarquitectos.es

arquitecto

Daniel Moreno Domingo

TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION Nº1

DEL PLAN ESPECIAL

AREA DE INTERVENCION F-56-1

BARRIO DE MIRALBUENO (ZARAGOZA)

cliente

HARRI HEGOALDE 2

3 D IC 2020

diciembre 2020

PLANEAMIENTO MODIFICADO

ORDENACION

JUSTIFICACION DEL CALCULO DE EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE VIVIENDAS

escala 1/500

P.1

--- LIMITE AMBITO ACTUACION
--- LIMITE DE EDIFICACION LEY DE CARRETERAS
(LEY 37/2015, de 29 de septiembre)

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

CESIONES

- VIALES PUBLICOS
- ESPACIO LIBRE PUBLICO (DOTACION LOCAL)
- ESPACIO LIBRE PUBLICO (SIST.GRAL.URBANIZABLE)

USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

- PARCELA 1.1 PRIVADO
- PARCELA 1.2 CESION AYTO. 10% APROVECHAMIENTO
- AREA DE MOVIMIENTO PARCELA 1.1
- AREA DE MOVIMIENTO PARCELA 1.2

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: A2

- ALTURA MAXIMA B+4
- OCUPACION P.SOTANO=70%
- OCUPACION P.SEMISOTANO= 50%
- OCUPACION P.BAJA= 50%
- OCUPACION P.ALZADAS= 50%

CESIONES PUBLICAS	SUP. M2	SUP. %
VIAL PUBLICO	441,31	4,18%
ESPACIO LIBRE PUBLICO (DOTACION LOCAL)	1.873,59	17,73%
ESPACIO LIBRE PUBLICO (SISTEMA GENERAL URBANIZABLE)	263,66	2,49%
TOTAL SUP. CESIONES EN EL AMBITO	2.578,56	24,40%

USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	SUP. M2	SUP. %
PARCELA 1.1 (PRIVADO)	7.003,44	66,27%
PARCELA 1.2 (CESION AYUNTAMIENTO)	986,17	9,33%
TOTAL SUP. USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	7.989,61	75,60%

TOTAL SUPERFICIE AREA	10.568,17	100,00%
-----------------------	-----------	---------

SISTEMA GENERAL	7.382,40
TOTAL SUPERFICIE	17.950,57

1 UNICO PLAN DE ETAPAS
1 UNICO AMBITO DE GESTION

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

PARCELA 1.2
S= 986,17 M2
Sup. edificable=880,35m2
Sup. Area de movimiento
PB y alzadas=247,49m2

PARCELA 1.1
S= 7.003,44 M2
Sup. edificable=7.923,13m2
Sup. Area de movimiento
PB y alzadas=2.251,52m2

URBANIZACION
LOS OLIVOS

URBANIZA
LOS OLI

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del
Gobierno de Zaragoza de fecha 7 DE DICIEMBRE DE 2020
EL TITULAR DEL ORGANISMO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA

Fdo: Fernando Benedito Armentol

arquitectura
urbanismo
MSM
www.msmaarquitectos.es
paseo sagasta, 64, 1º, 1ª
50006 zaragoza
tño. 976 378 909
estudio@msmaarquitectos.es

arquitecto
Daniel Moreno Domingo

TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION Nº1
DEL PLAN ESPECIAL
AREA DE INTERVENCION F-56-1
BARRIO DE MIRALBUENO (ZARAGOZA)

cliente
HARRI HEGOALDE 2
3 DICIEMBRE 2020
diciembre 2020

PLANEAMIENTO MODIFICADO
ZONIFICACION Y USOS
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA BAJA Y ALZADAS
PLAN DE ETAPAS Y GESTION

escala
1/500

P.2

--- LIMITE AMBITO ACTUACION
--- LIMITE DE EDIFICACION LEY DE CARRETERAS
(LEY 37/2015, de 29 de septiembre)

USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO
PARCELA 1.1
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO
PARCELA 1.2

--- LIMITE PARCELAS

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: A2

- ALTURA MAXIMA B+4
- OCUPACION P.SOTANO=70%
- OCUPACION P.SEMISOTANO= 50%
- OCUPACION P.BAJA= 50%
- OCUPACION P.ALZADAS= 50%

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

Sup. Área de movto. PS=648,61m²

Sup. Área de movimiento PS=4.910,52m²

C/LAS PALMERAS

URBANIZACION
LOS OLIVOS

L.C. 2-89

C/ PARAISO

L.C. 7-89

URBANIZA
LOS OLI

C/ LOS ALMENDROS

CAMINO DEL PILON

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del
Gobierno de Zaragoza de fecha 28 DIC 2020
EL TITULAR DEL ORGANISMO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA
Fdo.: Fernando Benedito Armengol

arquitectura
urbanismo
MSM
www.msmaarquitectos.es
paseo sagasta, 64, 1º, 1ª
50006 zaragoza
tfn. 976 378 909
estudio@msmaarquitectos.es

arquitecto
Daniel Moreno Domingo

TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION Nº1
DEL PLAN ESPECIAL
AREA DE INTERVENCION F-56-1
BARRIO DE MIRALBUENO (ZARAGOZA)

cliente
HARRI HEGOALDE 2
3 DIC 2020
diciembre 2020

PLANEAMIENTO MODIFICADO
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SÓTANO

escala
1/500

P.3

- LIMITE AMBITO ACTUACION
--- LIMITE DE EDIFICACION LEY DE CARRETERAS
(LEY 37/2015, de 29 de septiembre)
--- LIMITE PARCELAS

USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

- AREAS DE MOVIMIENTO PLANTA BAJA
AREAS DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO
EDIFICACION ORIENTATIVA NO VINCULANTE

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: A2

- ALTURA MAXIMA B+4
- OCUPACION P.SOTANO=70%
- OCUPACION P.SEMISOTANO= 50%
- OCUPACION P.BAJA= 50%
- OCUPACION P.ALZADAS= 50%

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

ARISTA EXTERIOR
DE CALZADA

PARCELA 1.2
S= 986,17 M2

PARCELA 1.1
S= 7.003,44 M2

C/ LAS PALMERAS

URBANIZACION
LOS OLIVOS

C/ PARAISO

URBANIZA
LOS OLI

C/ LOS ALMENDROS

CAMINO DEL PILON

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del
Gobierno de Zaragoza de fecha **3 DIC 2020**
EL TITULAR DEL ORGANISMO DE
APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA

Fdo.: Fernando Benedito Armengol

arquitectura
urbanismo
MSM
www.msarquitectos.es
paseo sagasta, 64, 1º, 1ª
50006 zaragoza
tfn. 976 378 909
estudio@msarquitectos.es

arquitecto
Daniel Moreno Domingo

TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION Nº1
DEL PLAN ESPECIAL
AREA DE INTERVENCION F-56-1
BARRIO DE MIRALBUENO (ZARAGOZA)

cliente
HARRI HEGOALDE 2
3 DIC 2020
diciembre 2020

PLANEAMIENTO MODIFICADO
ORDENACION ORIENTATIVA DE LA EDIFICACION

escala
1/500

P.4