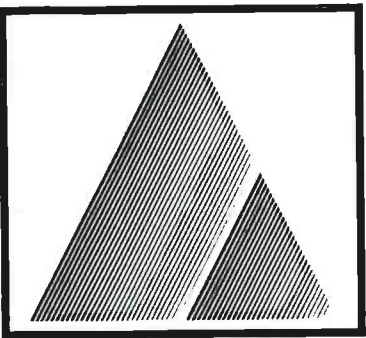


A. Df.



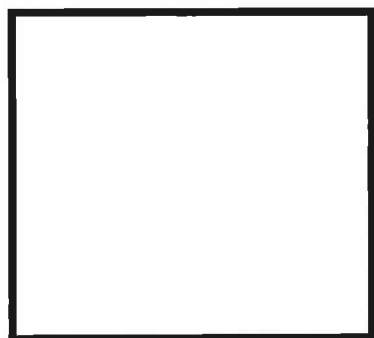
antonio alcubierre garcía..... arquitecto
estudio
calle vicente campo, nº 13, oficina-A
teléfono 974 212 100 fax 974 212 083
población 22002 - huesca

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por el Sr. Secretario General de Urbanismo
25 NOV 2005

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Documento Normas Urbanísticas, Interpretación del Plan
Objeto Refundido Plan Especial de Reforma Interior
Encargo Gesmar Proicasa, S.A.
Situación Área F-71-6 (P.G.O.U.), Zaragoza
Fecha Mayo 2005



NORMAS URBANÍSTICAS
TEXTO REFUNDIDO
ÁREA DE INTERVENCIÓN F-71-6

Generalidades y terminología del PERI

El PERI que desarrolla el Área de Intervención F-71-6 asume la terminología del P.G.O.U. de Zaragoza, en todos aquellos conceptos que le son aplicables.

Régimen Urbanístico

El P.G.O.U. de Zaragoza asigna a esta área F-71-6 como Suelo Urbano No Consolidado, y de acuerdo al Capítulo 5.2 se le ha designado como perteneciente al grado 5, y con la ficha que se transcribe a continuación.

NORMAS URBANISTICAS- Anexo IV, Áreas de Ordenación.

ÁREA DE INTERVENCIÓN F-71-6

Superficie total (M2):	27.350,00
Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (Art. 105 LUA):	0,00
Superficie aportada:	27.350,00

IDENTIFICACION DEL EMPLAZAMIENTO

- Extremo Este de Santa Isabel, entre Carretera a Barcelona y Acequia al Sur.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenar la edificación de la fachada a la carretera.
- Dar salida a la nueva calle por el Sur de; barrio.
- Obtención de zonas verdes y equipamientos.
- Vía colectora en la carretera.

CONDICIONES VINCULANTES

- Zona verde junto a la acequia.
- Respetar las infraestructuras existentes.

GRADO: 5

Usos y tipología de la edificación: AI/4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (M2/M2):0,85
Aprovechamiento medio sector (M2/M2) 0,773
% aprovechamiento municipal: 10

Densidad (viv/Ha): 75
Altura máxima: B+2
Plazo para presentar
planeamiento de desarrollo 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18%

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:5
Viarios: 20 (incluido vías colectoras)
Zonas Verdes:30 (mínimo vinculante

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 55
Sistemas Generales adscritos: 0

De acuerdo al art. 5.24 del P.G.O.U. se desarrolla esta área mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior.

El PERI asigna de forma pormenorizada todos los elementos urbanísticos de forma detallada tanto en superficie, usos y aprovechamiento como en zona de viales, zonas verdes, de equipamiento y aprovechamiento tanto lucrativos como de cesión municipal.

A continuación se acompaña una ficha comparativa entre los estándares fijados en la ficha del Área F-71-6 y lo que recoge el PERI.

	Edificabilidad real s/ suelo bruto $0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$	Densidad 75 viv./ Ha	Altura	% Reservas para viviendas protegidas (incluido aprovechamiento municipal 18,18%)
F-71-6	$28.189,08 \text{ m}^2 \times 0.85 = 23.960,71 \text{ m}^2$	211 viv.	B + 2 (10,00mts)	$23.960,71 \text{ m}^2 \times 18,18\% = 4.356,05 \text{ m}^2$
P.E.R.I.	$23.958.47 \text{ m}^2$	211 viv.	B + 2 (10,00mts)	$4.366,12 \text{ m}^2$

Cesiones de suelo (% sobre suelo bruto).

	Dotaciones 5%	Viarios 20%	Zonas verdes 30%	Cesión total 55%
F-71-6	$1.409,49 \text{ m}^2$	$5.637,81 \text{ m}^2$	$8.456,72 \text{ m}^2$	$15.503.99 \text{ m}^2 = 55\%$
P.E.R.I.	$1.411.61 \text{ m}^2$	$6.091.97 \text{ m}^2$	$8.695.61 \text{ m}^2$	$16.199,19 \text{ m}^2 = 57.47\%$

La asignación de usos que recoge el PERI se al Art. 4.1.5 y que para las parcelas ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZAM1 y ZAM2 se refiere a:

- Uso principal: vivienda colectiva y unifamiliar
- Usos compatibles o complementarios

Residencial comunitario y hotelero en las condiciones que se fijan en el citado artículo.

Industria, talleres y almacenes en las condiciones que se fijan en el citado artículo.

Comerciales y oficinas en las condiciones que se fijan en el citado artículo.

Recreativos en las condiciones que se fijan en el citado artículo.

En la zona ZEP, destinada a dotación con la superficie neta de 1.411.61 m², podrá destinarse de acuerdo al Art. 8.2.17 a cualquier uso de los establecidos en el Art. 8.2.8, y el Ayuntamiento podrá destinar esa dotación a aquellas que considere más adecuado, con los índices de edificabilidad fijados en el Art. 8.2.15 del P.G.O.U.

Las zonas asignadas a zona verde pública y asignadas como ZV-1-2-3-4 tendrán tras su urbanización el uso público que le correspondan por su tipología.

Las zonas de viales, tanto viarias como peatonales tendrán el uso de circulación viaria, peatonal y aparcamiento público en las zonas asignadas.

A continuación se acompaña asignación de las superficies, usos y tipología de todas las superficies indicadas en el PERI de forma gráfica en su correspondiente plano.

Previsión de desarrollo del PERI

Podrán realizarse Estudios de Detalle con objeto de poder trasvasar edificabilidad o número de viviendas entre las distintas manzanas reflejadas en este PERI hasta un máximo del 15 % del total tanto en edificabilidad como en número de viviendas y únicamente entre las asignadas a aprovechamiento lucrativo.

Así mismo podrá realizarse el trasvase manifestado anteriormente entre los de aprovechamiento municipal, siguiendo el mismo procedimiento.

Parcelaciones

Una vez aprobado definitivamente el presente PERI y en fase de Gestión de Planeamiento, la propiedad si es única o mediante Junta de Compensación podrá llevar a cabo la Reparcelación necesaria con objeto de asignar todas y cada una de las parcelas de aprovechamiento lucrativo y de cesión municipal así como las correspondientes a viales, zonas verdes y equipamiento una vez ejecutada la correspondiente obra que el Proyecto de Urbanización contempla.

La parcelación deberá tener en cuenta las superficies mínimas que fija el P.G.O.U. para esta zona y que son: parcela mínima de 120 metros de superficie con 6 metros de fachada, para vivienda unifamiliar y parcela mínima de 600 m² y 15 metros de fachada a vial pública.

Proyecto de Urbanización

Una vez aprobado definitivamente el PERI, en Gestión del Planeamiento se desarrollará el Proyecto de Urbanización de acuerdo a todos y cada uno de los informes que se acompañan en la documentación de este Texto Refundido.

Delimitación de Unidades de Ejecución

En función de las reducidas dimensiones del Área F-71-6 y de la incardinación de la de todos los elementos de acceso, suministro de las diversas instalaciones se considera una sola Unidad de Ejecución, tal como se refleja en el correspondiente plano de delimitación de la Unidad de Ejecución.

Normas de Edificación

Condiciones de los edificios en relación con las vías públicas

Las líneas de edificación vienen reflejadas en el correspondiente documento gráfico de este PERI, dándose dos tipologías de entronque:

*Encuentro de vial público con acera de 2 metros que limita con la línea de edificación de parcela, por lo cual, el acceso es directo desde este vial. Esta situación conlleva implícita la posibilidad de acceso pero no así la abertura en planta baja de vanos o ventanas para ^{uso} de vivienda, dado que ello incumpliría el Art. 2.3.18.4, que impone que el uso de vivienda en planta baja si no se halla su pavimento elevado al menos a 1 metro de la rasante de la acera, criterio, en mi entender, previsto con objeto de preservar la intimidad y las visuales de los habitantes de estos espacios.

*Encuentro del vial público con zonas libres de uso privado mediante una valla de separación de estos espacios, y desde este punto las alineaciones de la edificación se halla a una distancia de 2-5 metros de la citada valla. En este supuesto se permitirá el uso en planta baja de uso de vivienda, pues quedan protegidos los elementos de intimidad y visuales desde la vía pública.

Para permitir estos usos se articula en Ordenanzas Comunes las disposiciones correspondientes.

Condiciones Comunes y Particulares

Serán de obligado cumplimiento todas las Normas del P.G.O.U y de forma expresa las correspondientes a las que corresponden a la ZONA 1. grado 4, subgrado A1/4.1, salvo las que a continuación se redactan para este PERI y que son las siguientes:

- **Condiciones de las parcelas:**

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 120 metros cuadrados de superficie y 6 metros de longitud de fachada a vial público.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda colectiva, será de 600 metros cuadrados, con longitud mínima de fachada de 15 metros.

- **Condición de posición**

La posición de las parcelas vienen recogidas en la documentación gráfica del PERI, no pudiendo variarse salvo mediante en Estudio de Detalles.

Las alineaciones frontales y trasera son vinculantes en planta baja, pudiendo existir vuelos en planta primera y segunda dentro de la zona privada de la manzana con una dimensión máxima de 1.00 mts., en zona libre de 2 mts., y de 1.50 mts. en zona libre de 5 mts.

-**Alturas**

Altura máxima B+2 (10.00 mts)

-**Condiciones de uso**

Los que fija el art. 4.1.15 de las Normas del PGOU.

Cuando el uso de la planta baja sea vivienda, esta no podrá disponer de huecos de ventanas para iluminación y ventilación a fachada directa a vial público si no se halla su forjado suelo a una altura sobre rasante de 1.00 mt. pero se admite esta circunstancia cuando el espacio con el que limita sea libre de uso privado.

En el caso de abrir huecos de ventanas para usos de viviendas que dé a vial público se estará a lo que dispone el art. 2.3.18.4 del PGOU.

-**Condiciones de aprovechamiento**

A cada una de las parcelas resultantes, salvo la de cesión para equipamiento se ha asignado una edificabilidad máxima a cada una de ellas, configurando la superficie en planta junto con una pequeña proporción de edificabilidad en vuelos cerrados, que el Proyecto Básico de Edificación deberá cumplir.

A todos los efectos los vuelos cerrados computarán a efectos de edificabilidad de acuerdo al art. 2.2.34.

3º) **Ocupación del suelo**

La ocupación del suelo en planta baja son las que figuran en planos de ocupación de suelo del P.E.R.I.

En superficie libre de uso privado se podrá disponer el acceso a planta sótano mediante rampa .

En planta sótano se permite la ocupación de la totalidad de la parcela incluyendo las superficies destinadas a superficie libre privada, y le será de aplicación el art. 2.2.28. Plantas bajo rasante, del P.G.O.U.

En plantas alzadas se permite B + 2 (10.00mts.) con las determinaciones de medición de acuerdo al P.G.O.U.

5º) **Densidad**

De acuerdo a las determinaciones del Área de Intervención F-71-6 se limita la densidad de viviendas a 75 viv./Ha, por lo que el número mayor de viviendas que corresponde al Área es de:

$$2,8189 \text{ Ha} \times 75 \text{ viv./Ha} = 211,41 \text{ viv.} \sim 211 \text{ viviendas}$$

El Arquitecto



Fdo. Antonio Alcubierre García



Interpretación del Plan

La interpretación de los documentos con rango del Plan Especial de Reforma Interior F-71-6 se hará 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 plan.

*El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.

*La coherencia con el planeamiento general de la ciudad.

En la interpretación de los documentos que componen esta ordenación pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las ordenanzas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación pormenorizada del sector, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) 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.

e) En ningún caso la interpretación de la ordenación pormenorizada podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el plan general de ordenación urbana.

El Arquitecto

Fdo. Antonio Alcubierre García

