



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Ver apartado SEGUNDO acuerdo

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCION
F-55-3 DEL P.G.O.U**

PROMOTOR :

Ortiz Dieste S.A (ORDISA).
c/ Coso nº 33 7ª A
50003 Zaragoza

EMPLAZAMIENTO :

Avda/ Cataluña
C/Río Ara
50014 Zaragoza.

ARQUITECTO

D. Miguel Martes

Nº EXP. ESTUDIO: 2.005_05

Promotor: Ortiz Dieste s.a. (ORDISA)
Arquitecto: D.Miguel Martes

1.3.- PROPUESTA DE ORDENACION

1.3.1.- JUSTIFICACIÓN

Los objetivos del Plan especial, de acuerdo con el planeamiento general aprobado, se consiguen en la solución adoptada como se indica en el siguiente apartado.

La ordenación planteada no busca sino el encuentro con los dos sectores colindantes en el diseño propuesto para facilitar las conexiones y recorridos, unificando la trama viaria.

1.3.2.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION

La ordenación urbanística del área de intervención F-55-3 tiene como objetivos principales:

- Favorecer la renovación del uso de los terrenos una vez desaparecido el uso industrial existente, destinándose a uso residencial (vivienda colectiva) principalmente.
- Crear una ordenación acorde con el entorno cuando se trasladen las industrias, con un desarrollo armónico y racional.

Los objetivos arriba indicados se alcanzarán conseguirán con sujeción a las siguientes condiciones vinculantes, de acuerdo a la ficha del área de intervención F-55-3 del P.G.O.U. de Zaragoza 2001.

- Continuar el trazado del viario del entorno, asegurando la correcta adecuación con las áreas de intervención SUZ-55-1 F-55-4.
- Ceder el suelo afectado por la ampliación de la avenida de Cataluña.
- Obtener suelo para equipamiento público y para espacio libre o plaza.
- Continuar el andador proyectado en el sector SUZ-55-1 como espina dorsal que cose el tejido urbano.
- De la edificabilidad residencial se dedicara un tanto por ciento a usos distintos del de vivienda situándose en las plantas bajas de los edificios de viviendas enfrentados a los distintos viales públicos de circulación proyectados.

1.3.3.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

El sector F-55-3 objeto de este Plan especial está flanqueado por otros 2 sectores de similar calificación; el sector SUZ-55-1 y el F-55-4. El primer objetivo de la ordenación es facilitar la conexión entre ambos sectores y a través del sector F-55-3 sin solución de continuidad.

La prolongación de los viales previstos en el sector SUZ-55-1, sensiblemente coincidentes con los viales del sector F-55-4, así como la ampliación de la avenida de Cataluña subdividen nuestro sector en 3 franjas dejándolo prácticamente ordenado.

La apertura del nuevo vial (Calle C) en el límite con el sector SUZ-55-1 y la calle Río Ara ya definen completamente la ordenación del Sector objeto de este Plan especial. Las calles actuales y las proyectadas configuran una trama ortogonal y definen con claridad las 3 manzanas proyectadas.

NORMAS URBANÍSTICAS

PROMOTOR: Ortiz Dieste S.A (ORDISA) c/ Coso nº 33 7ª A 50003 Zaragoza.

AREA DE INTERVENCION: F-55-3 DEL P.G.O.U.

ARQUITECTO: D. Miguel Martes.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.- Objeto y Ámbito de Aplicación.

Estas normas urbanísticas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del Área de Intervención F-55-3, como complemento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001, a las cuales están subordinadas, en especial, las de las zonas A2, de directa aplicación por remisión de la ficha de ordenación del Área de Intervención en todo lo no previsto.

Artículo 2.- Obligatoriedad.

El uso de los terrenos, su urbanización y edificación, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución de este Plan Especial, incluidas las de carácter provisional, habrán de ajustarse a lo dispuesto en estas normas, siendo de aplicación supletoria las ordenanzas generales de edificación vigentes en el término municipal de Zaragoza en todo lo no previsto en las mismas.

Artículo 3.- Ejecutividad y Vigencia.

Estas normas y cuantos documentos –escritos o gráficos– integren este Plan Especial, serán plenamente ejecutivos –a salvo de las prescripciones que puedan suspender la vigencia de alguna de sus determinaciones– a los quince días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley 7/1.999 de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

La vigencia de las normas es indefinida, aunque puedan modificarse según los procedimientos dispuestos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 4.- Interpretación.

Para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en el Plan Especial serán de aplicación las definiciones y terminologías que establece el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001.

2.1.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5.- Clasificación del Suelo.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Área de Intervención F-55-3 del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001 están clasificados como Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 6.- Zonificación.

El Plan Especial define las siguientes zonas en función del destino de los suelos:

a) Zonas Verdes y Espacios Públicos.

Se corresponden con zonas cuyos usos están vinculados a parques urbanos públicos, plazas y paseos, ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, así como a la protección y el aislamiento de vías y edificaciones. Se permiten los usos deportivos y recreativos compatibles con su carácter en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza 2.001.

b) Viario Público.

Corresponde a los suelos de dominio y uso público destinados al movimiento de peatones y vehículos, propios de las áreas urbanas y del transporte por carretera. Su régimen jurídico es el dispuesto en el art. 8.2.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001.

c) Zona de Uso Residencial.

Corresponde a los terrenos destinados al alojamiento permanente o temporal de personas. En particular, con relación a los usos permitidos en este Plan Especial, se corresponde con suelos sobre los que se construyen viviendas colectivas como uso predominante. La regulación y usos de la edificación se corresponderán con los previstos en las zonas A-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001 y en estas normas.

Artículo 7.- Estudios de Detalle

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, la edificación podrá someterse, simultáneamente a la ejecución de las obras a trámite de licencia de obras, en las condiciones generales de aplicación de lo previsto en el Plan Especial y en la normativa urbanística vigente. No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de señalar las alineaciones y rasantes, ordenar volúmenes o modificar las condiciones estéticas y de composición de la edificación, de acuerdo con los límites y el procedimiento previsto en el artículo 60 y 61 de la ley 5/1.999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, siendo obligatorio cuando no se actúe sobre una manzana completa.

Artículo 8.- Parcelaciones

El Plan Especial divide los suelos incluidos en el Área de Intervención que desarrolla en manzanas destinadas a uso residencial y zonas verdes en la forma delimitada en el documento gráfico correspondiente a la ordenación.

En segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 500 m² de superficie. Caso de realizarse la parcelación deberá tramitarse junto con la licencia de parcelación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes.

Artículo 9.- Proyecto de Urbanización. Naturaleza y Contenido.

El Proyecto de urbanización es un proyecto de obras destinado a la ejecución material del Plan Especial cuya finalidad es el diseño, valoración y realización de las obras urbanísticas previstas para la unidad de ejecución, no podrá modificar el Plan Especial que desarrolla, quedando sujeto a su contenido.

No obstante, podrá efectuar las adaptaciones de detalle que exijan las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la entidad de estas adaptaciones supusiese la alteración sobre la ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los terrenos afectados será necesario, previa o simultáneamente, proceder a la modificación del Plan.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las determinaciones relativas a las obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

En concreto incluirá:

- Redes de distribución de agua.
- Red de alcantarillado.
- Red eléctrica y de alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Red de gas

Con carácter general las redes de servicios que hayan de tener carácter público, deberán discurrir por suelo público.

Las redes de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc., deberán ser subterráneas, tanto las existentes como las de nueva implantación, en todo el ámbito del Plan Especial.

Todas las redes de infraestructura previstas en los gráficos del Plan Especial tendrán carácter orientativo respecto de sus características geométricas, diámetros, rasantes, etc., debiendo justificarse su adopción en los correspondientes proyectos específicos de cada servicio.

Las previsiones contenidas en los planos del Plan Especial, tales como la anchura de las calles o la construcción y ubicación de alcorques sobre las aceras en las vías con plantación de árboles, tendrán carácter meramente orientador, debiendo estarse a las determinaciones específicas que finalmente se contengan en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 10.- Ambito del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el área objeto de este Plan Especial, y en él se contemplará una única etapa para la realización de las infraestructuras de conexión y la urbanización de las parcelas destinadas a Residencial y Zonas verdes.

Se plantearán las soluciones y alternativas a ejecutar en la urbanización en cumplimiento de las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones (B.O.P.Z. nº 280, de 5 de diciembre de 2.001).
- Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de Zaragoza (B.O.A. nº 9 de 22 de enero de 2.001).
- Ordenanza municipal para la eliminación de barreras de la comunicación y del transporte en el municipio de Zaragoza (B.O.P. nº 64 de 19 de marzo de 2.002).
- Ordenanza municipal de protección contra incendios de Zaragoza (B.O.P. nº 138, de 17 de junio de 2.000)

Este Plan Especial deberá garantizar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 30/2.002 de 17 de Diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón, modificada por Ley 4/2.004, de 22 de junio, en concreto, lo dispuesto en su artículo 19.2.

339448/2007

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA INMORTAL CIUDAD DE ZARAGOZA

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/07/2008, adopto entre otros el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar, con carácter definitivo, Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención F-55-3, situada entre la Avenida de Cataluña y la calle Río Ara, a instancia de D. Antonio Iguaz Pascual, en representación de la entidad mercantil Ortiz Dieste, S.A., según Texto Refundido con fecha de visado por el C.O.A.A. de 12 de marzo de 2008, junto con el Estudio de Ruidos visado por el Colegio de Geólogos en fecha 23 de mayo de 2008.

SEGUNDO.- El párrafo primero del artículo 11 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial queda redactado como sigue: *"La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Ayuntamiento a partir de la recepción de las obras de urbanización, una vez finalizado el plazo de garantía".*

TERCERO.- De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, el presente acuerdo, junto con las normas urbanísticas del Plan Especial, deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia o, en su caso, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, deberá remitirse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza copia de los documentos integrantes del Plan Especial aprobado definitivamente.

QUINTO.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 66.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y el artículo 142.3 del Reglamento autonómico de Planeamiento, levantar la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición, que fue decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

SEXTO.- Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, de planeamiento urbanístico, el acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

SÉPTIMO.- Asimismo, deberá notificarse el presente acuerdo a los interesados en el expediente y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con indicación de los recursos procedentes.

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios municipales.

NOVENO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Igualmente se procede a la publicación de las Ordenanzas Reguladoras del citado instrumento de Planeamiento, según el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional 4ª de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

I.C. de Zaragoza, a 05 de agosto de 2008.

**EL SECRETARIO GENERAL
EN FUNCIONES**

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 25 JUL. 2008
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Artículo 11.- Conservación de las Obras de Urbanización.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento de Zaragoza a partir de la recepción de las obras de urbanización. *Ver apartado SEGUNDO acuerdo aprob. definitiva*

Los espacios privados deberán mantenerse por sus propietarios respectivos, según señala la legislación vigente.

2.2.- REGIMEN DE LA EDIFICACION

Artículo 12.- Disposiciones comunes a las zonas de edificación en ordenación abierta.

Son aquellas zonas donde los edificios, aislados o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con viales.

La regulación de la edificación se establece mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos e índices de ocupación y edificabilidad. Art. 4.2.1 del P.G.O.U.

Artículo 13.- Condiciones de posición. Art. 4.2.2 del P.G.O.U.

La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial.

En linderos con zonas verdes y espacios libres públicos, los retranqueos serán de 5 metros como mínimo.

En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 metros. Se permite la disposición escalonada de volúmenes.

La separación entre edificios situados en la misma parcela será igual a las dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de volúmenes, de modo que en cada planta, la distancia de la fachada al lindero sea igual, al menos, a la tercera parte de la altura de la planta de piso de su forjado de techo con respecto a la rasante del terreno.

El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en planta baja o inferiores.

Los edificios podrán disponerse sin retranqueos a linderos de parcelas colindantes para ocultar medianerías vistas y se presuma su permanencia. La solución propuesta no podrá producir nuevas medianerías en altura ni profundidad.

Artículo 14.- Tipología edificatoria. Art. 4.2.4 del P.G.O.U.

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva.

Los tipos de la edificación serán los propios de la edificación aislada de viviendas colectivas: bloques de desarrollo dominante en altura, desarrollos lineales laminares, en rediente, rodeando el perímetro de la manzana para semejar ordenaciones cerradas.

Artículo 15.- Condiciones de aprovechamiento. Art. 4.2.5 del P.G.O.U.

De las parcelas

- Parcela mínima.- En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos, 500 m² de superficie, permitiendo sus dimensiones su edificación de acuerdo con las condiciones de separación a linderos y entre edificios.

Condiciones dimensionales y de aprovechamiento

Ocupación de suelo.- En planta sótano se permite el 100% cuando su forjado no sobresalga de la rasante definitiva del terreno permitiendo su acondicionamiento como espacio libre. En las plantas sobre rasante la ocupación máxima así como las áreas de movimiento de cada parcela vienen definidas en las fichas urbanísticas.

- Alturas.- La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será de B+7 plantas y 25,50 metros en la manzana M-1 y de B+5 y 19,50 en las manzanas M-2 y M-3. Considerando esta altura la cara baja del último forjado. Esta información viene reflejada en las fichas urbanísticas de cada parcela.
- Edificabilidad.- La edificabilidad asignada a cada una de las parcelas residenciales será la definida en el cuadro insertado en la Memoria y en la documentación gráfica correspondiente y se corresponde con la indicada en la ficha del área de intervención del P.G.O.U.

Artículo 16.- Condiciones de Uso en Zona Residencial.

Se permite, como uso principal, el de vivienda colectiva y como usos compatibles y complementarios los siguientes, con las limitaciones previstas en el art. 4.2.6 del P.G.O.U.:

- a) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.
- b) Residencia comunitaria y hotelero.
- c) Industrias, talleres y almacenes.
- d) Comercial.
- e) Oficinas.
- f) Recreativos.
- g) Equipamientos y servicios.

Artículo 17.- Reserva de Aparcamientos.

Su regulación se establece de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.4.2. a 2.4.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001. Las dimensiones de las plazas deberán respetar las establecidas en el mismo.

Artículo 18.- Ordenanzas y Normas Concernientes a la Edificación.

Serán de aplicación las siguientes normas:

Las normas de distinto carácter dictadas por otras Administraciones Públicas competentes, tales como el Código Técnico aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Ley de Ordenación de la Edificación, y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, (OM-PCI-Z), las de instalación y uso de estacionamientos y garajes, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

Artículo 19.- Condiciones Estéticas.

No se admitirán medianiles al descubierto, debiendo tratarse como fachada y con acabados propios de tal condición.

En todo lo demás que sea de aplicación al tipo de construcción admitida en el Plan Especial regirá lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2.001.

Artículo 20.- Normas Generales de Protección del Medio Ambiente

En general y a los efectos de protección del Medio Ambiente, dentro del ámbito territorial del Plan Especial y para todos los elementos adscritos al mismo, prevalecerá todo lo contenido en la normativa sectorial de aplicación así como la normativa municipal vigente en el momento de aprobación de este Plan Especial.

Artículo 21.- Medidas de protección acústica

En los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan Especial y contemplen nuevas construcciones próximas a la carretera, deberá incluirse la necesidad de que con carácter previo a la otorgación de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

FICHAS URBANÍSTICAS

PROMOTOR: Ortiz Dieste S.A (ORDISA) c/ Coso nº 33 7ª A 50003 Zaragoza.

AREA DE INTERVENCION: F-55-3 DEL P.G.O.U.

ARQUITECTO: D. Miguel Martes.

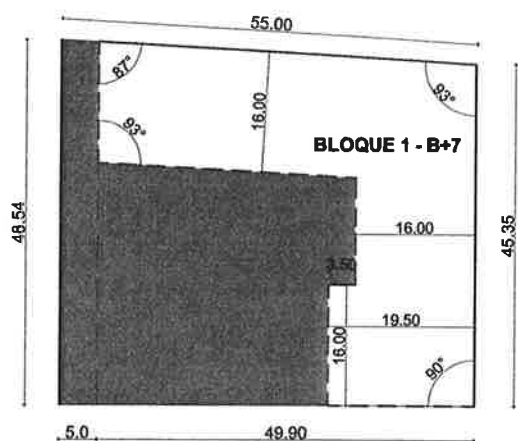
FICHA URBANISTICA PARCELA M-1

Orientacion

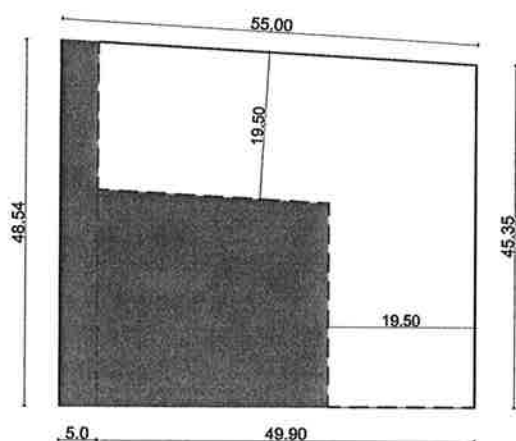
Escala 1:1000



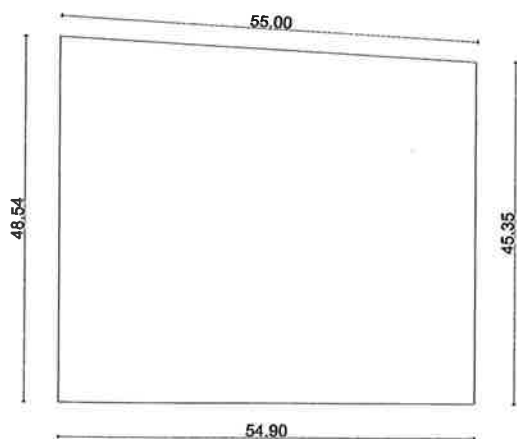
0. 5. 10. 30 m.



PLANTAS ALZADAS



PLANTA BAJA Y PRIMERA



PLANTA SÓTANO

- ALINEACION FACHADA A VIAL
- - - FONDO MAXIMO EDIFICABLE
(a partir de alineación de fachada a vial)
- ZONA PRIVADA MANCOMUNADA

FICHAS URBANÍSTICAS

PLANTAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA

SUPERFICIE DE PARCELA

2.577,21 m²

SUPERFICIE PRIVADA MANCOMUNADA

1.245,03 m²

FONDO MÁXIMO:

(desde alineación de fachada a vial)

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:

Ver Dibujo

PLANTA BAJA Y PRIMERA:

Ver Dibujo

PLANTAS ALZADAS:

Ver Dibujo

OCUPACIÓN MÁXIMA:

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:

La resultante del fondo máximo

PLANTA BAJA Y ALZADAS:

La resultante del fondo máximo

EDIFICABILIDAD TOTAL (44,63%) 8.418,07 m²

NÚMERO DE VIVIENDAS 72 Viv.

ALTURA MÁXIMA B+7

Bloque 1 25,5m

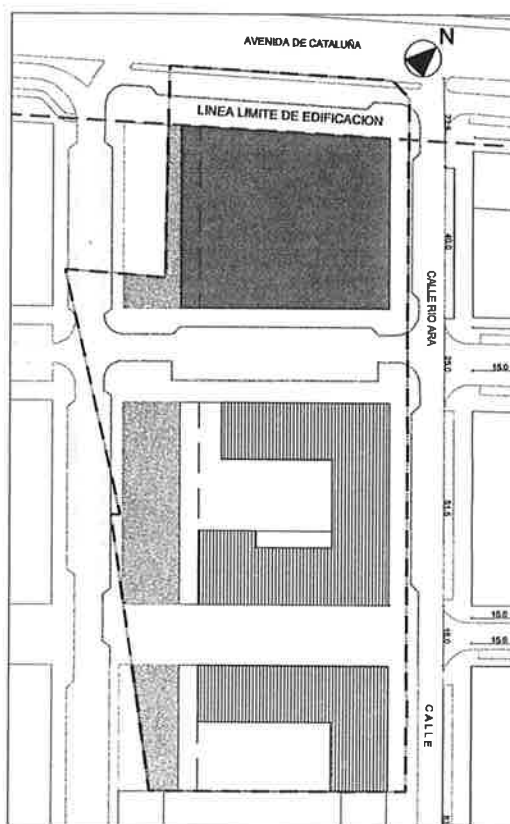
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Bloque 1 B+7

CONDICIONES DE USO:

SEGUN ART. 4.2.6 NORMAS PGOU

ORDENACION DEL CONJUNTO



PARCELA

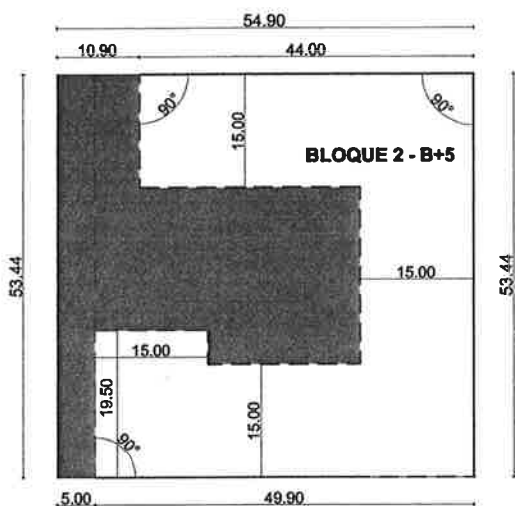


ZONA VERDE PÚBLICA

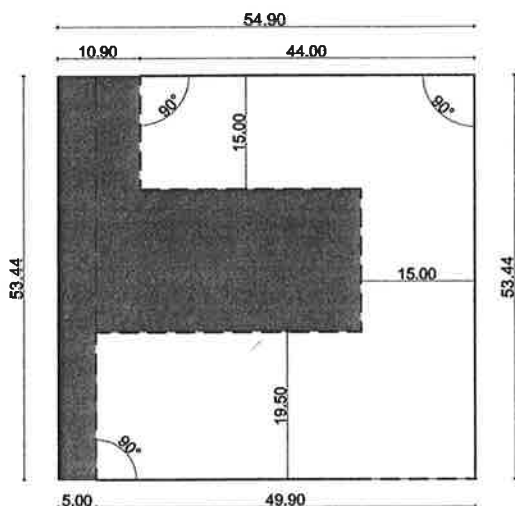
FICHA URBANISTICA PARCELA M-2

Orientacion

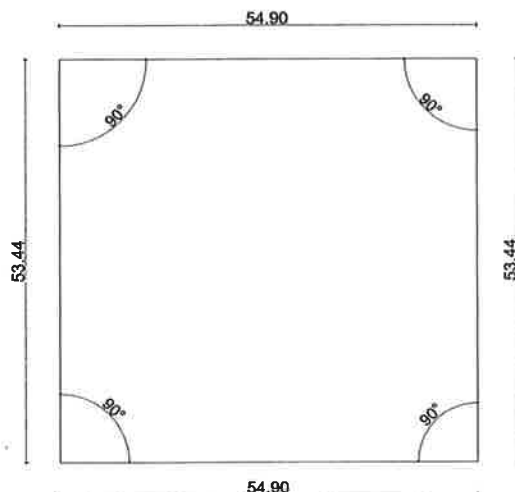
Escala 1:1000



PLANTAS ALZADAS



PLANTA BAJA Y PRIMERA



PLANTA SOTANO

- ALINEACION FACHADA A VIAL
- - - FONDO MAXIMO EDIFICABLE
(a partir de alineación de fachada a vial)
- ZONA PRIVADA MANCOMUNADA

FICHAS URBANÍSTICAS

PLANTAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA

SUPERFICIE DE PARCELA

2.933,91 m²

SUPERFICIE PRIVADA MANCOMUNADA

1.016,70 m²

FONDO MÁXIMO:

(desde alineación de fachada a vial)

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:

Ver Dibujo

PLANTA BAJA Y PRIMERA:

Ver Dibujo

PLANTAS ALZADAS:

Ver Dibujo

OCUPACIÓN MÁXIMA:

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:

La resultante del fondo máximo

PLANTA BAJA Y ALZADAS:

La resultante del fondo máximo

EDIFICABILIDAD TOTAL (37,19%) 7.015,05 m²

NÚMERO DE VIVIENDAS 60 Viv.

ALTURA MÁXIMA

Bloque 2 19,5m

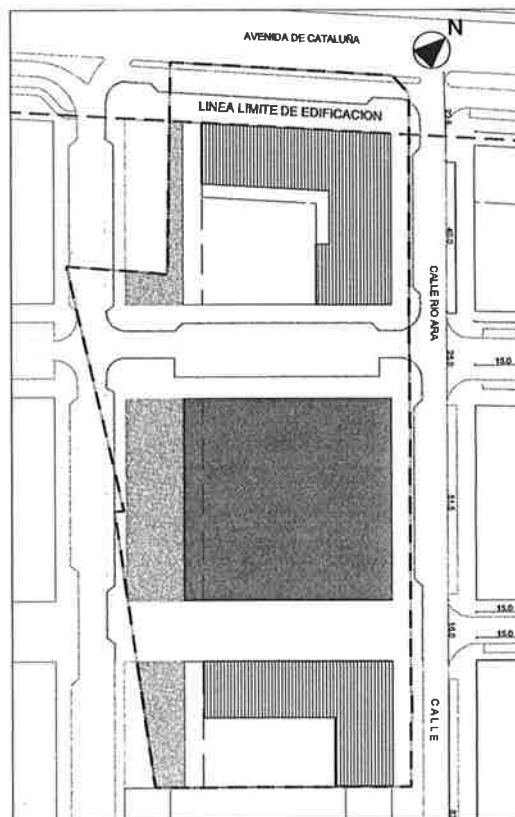
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Bloque 2 B+5

CONDICIONES DE USO:

SEGUN ART. 4.2.6 NORMAS PGOU

ORDENACION DEL CONJUNTO

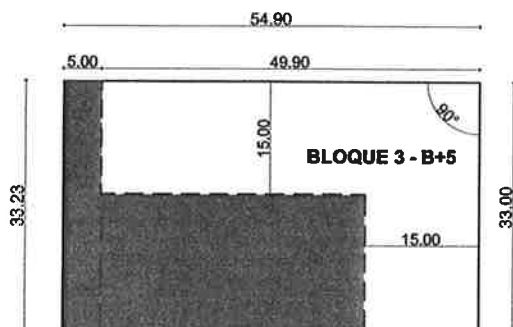


- PARCELA
- ZONA VERDE PÚBLICA

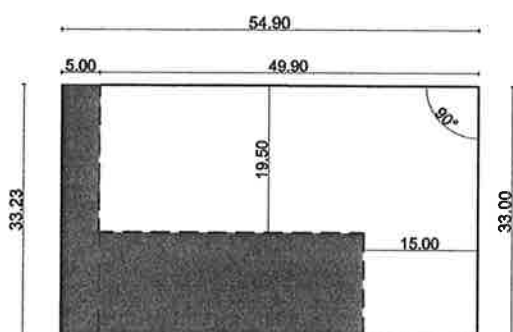
FICHA URBANISTICA PARCELA M-3

Orientacion

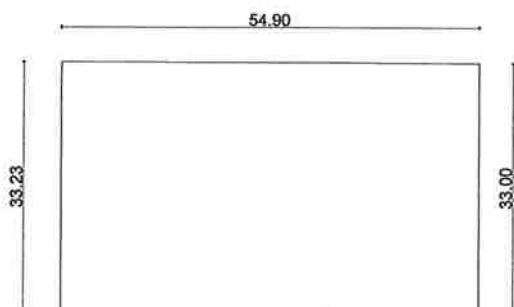
Escala 1:1000



PLANTA BAJA Y ALZADAS



PLANTA BAJA Y PRIMERA



PLANTA SOTANO

- ALINEACION FACHADA A VIAL
- - - FONDO MAXIMO EDIFICABLE
(a partir de alineación de fachada a vial)
- ZONA PRIVADA MANCOMUNADA

FICHAS URBANÍSTICAS

PLANTAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA

SUPERFICIE DE PARCELA

1.817,77 m²

SUPERFICIE PRIVADA MANCOMUNADA

641,80 m²

FONDO MÁXIMO:

(desde alineación de fachada a vial)

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:

Ver Dibujo

PLANTA BAJA Y ALZADAS:

Ver Dibujo

OCUPACIÓN MÁXIMA:

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:

La resultante del fondo máximo

PLANTA BAJA Y ALZADAS:

La resultante del fondo máximo

EDIFICABILIDAD TOTAL (18,18%) 3.429,11 m²

NÚMERO DE VIVIENDAS 29 Viv.

ALTURA MÁXIMA

Bloque 3 19,5m

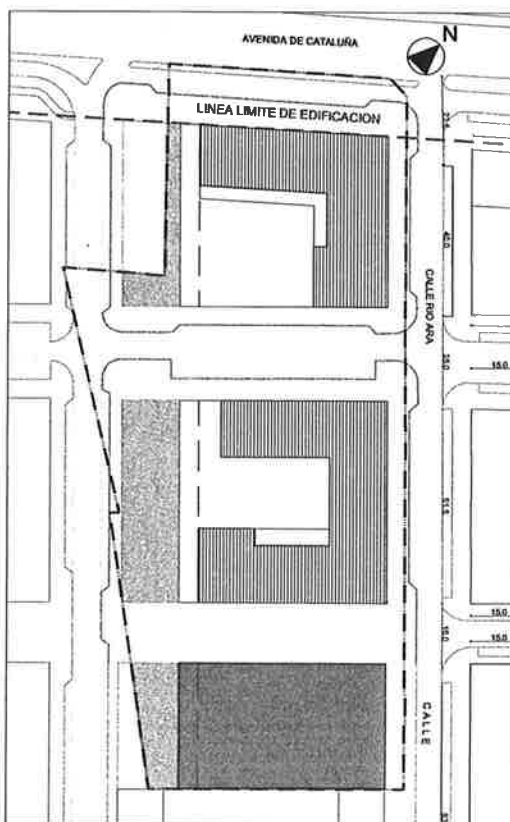
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Bloque 3 B+5

CONDICIONES DE USO:

SEGUN ART. 4.2.6 NORMAS PGOU

ORDENACION DEL CONJUNTO



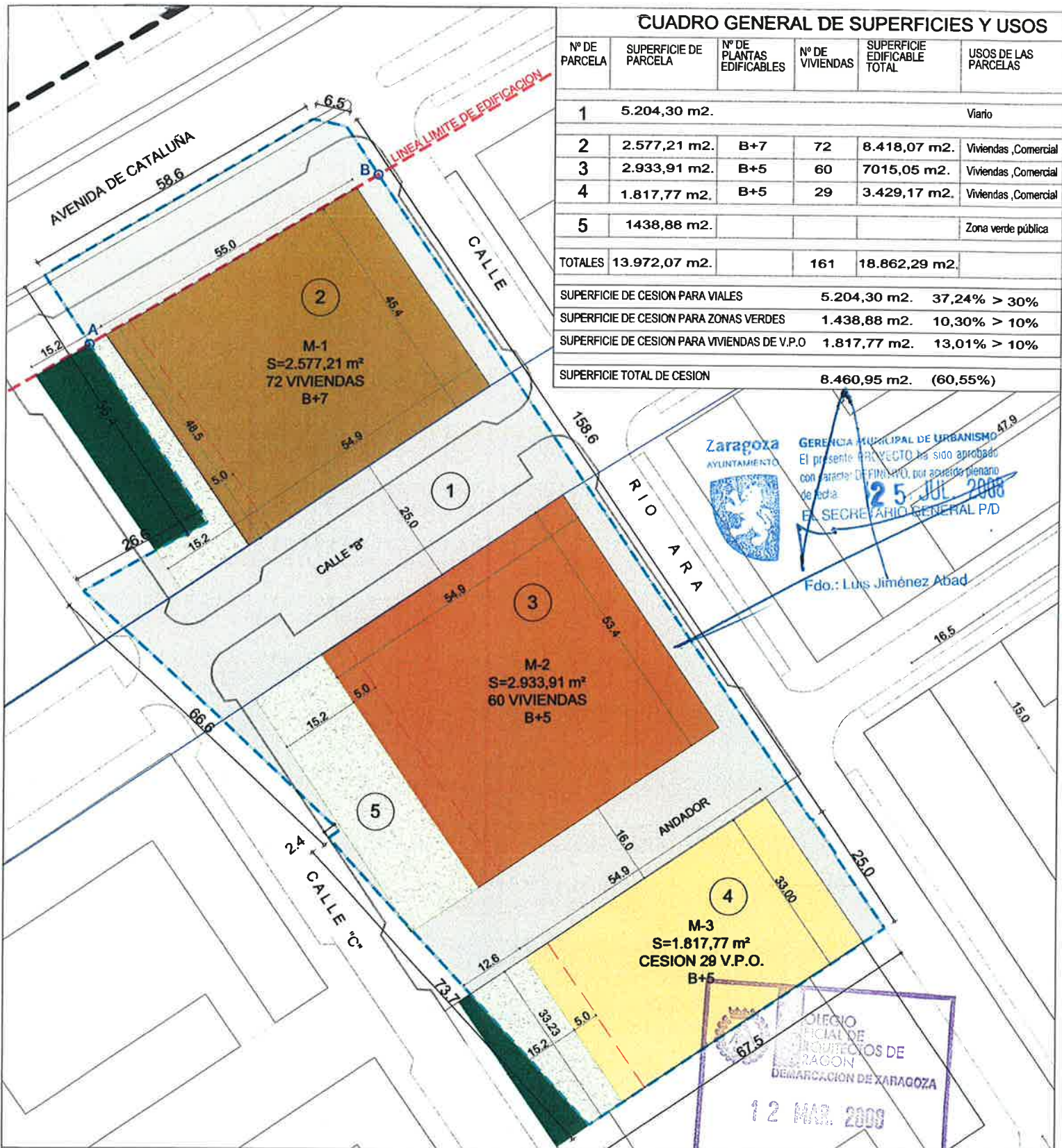
PARCELA



ZONA VERDE PÚBLICA

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES Y USOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº DE PLANTAS EDIFICABLES	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	USOS DE LAS PARCELAS
1	5.204,30 m2.				Vialio
2	2.577,21 m2.	B+7	72	8.418,07 m2.	Viviendas ,Comercial
3	2.933,91 m2.	B+5	60	7015,05 m2.	Viviendas ,Comercial
4	1.817,77 m2.	B+5	29	3.429,17 m2.	Viviendas ,Comercial
5	1438,88 m2.				Zona verde pública
TOTALES	13.972,07 m2.		161	18.862,29 m2.	
SUPERFICIE DE CESION PARA VIALES		5.204,30 m2.		37,24% > 30%	
SUPERFICIE DE CESION PARA ZONAS VERDES		1.438,88 m2.		10,30% > 10%	
SUPERFICIE DE CESION PARA VIVIENDAS DE V.P.O		1.817,77 m2.		13,01% > 10%	
SUPERFICIE TOTAL DE CESION		8.460,95 m2.		(60,55%)	



RETRANQUEO LIMITE PARCELA

SUPERFICIE DE CESION PARA VIALES
5204,30 m2. (37,24% > 30%)

SUPERFICIE DE CESION PARA ZONAS VERDES
1.438,88 m2. (10,30% > 10%)

SUPERFICIE DE CESION PARA 29 VIVIENDAS DE V.P.O
1.817,77 m2. (13,01% > 10%)

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA CEDIDA 8.460,95 m2.

SUPERFICIE M-1 72 VIVIENDAS
2.577,21 m2.

SUPERFICIE M-2 60 VIVIENDAS
2.933,91 m2.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL : F-55-3

Avda. Cataluña nº 276 angular con C/ Río Ara s/n
Zaragoza

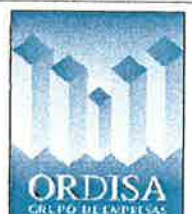
Enero de 2.008

Nº Exp.: 2005-05

PLANOS DE ORDENACIÓN PARCELACIÓN

Escala 1:1000

VISADO

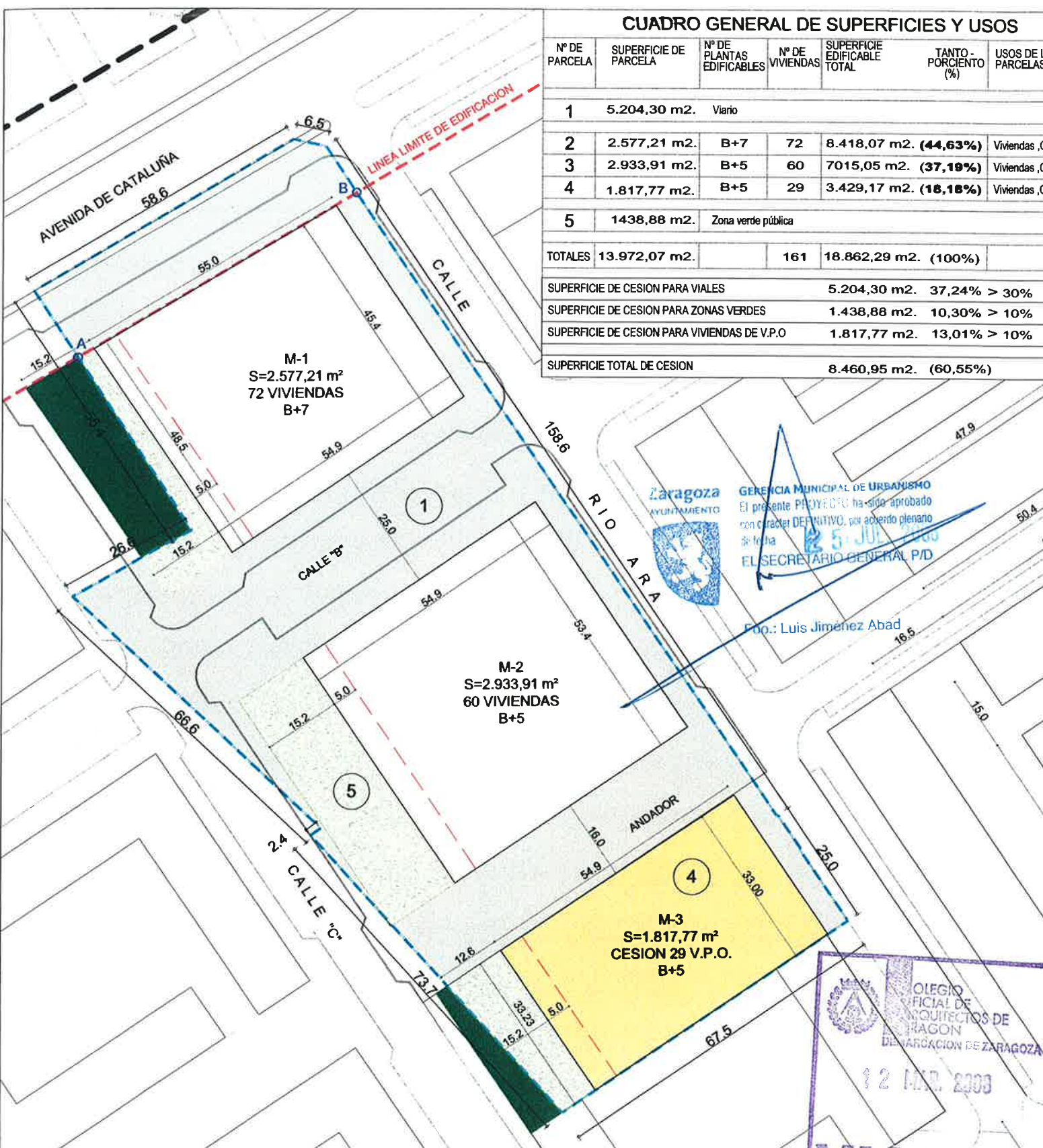


Arquitecto :
D.Miguel Martes

03

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES Y USOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº DE PLANTAS EDIFICABLES	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	TANTO POR CIENTO (%)	USOS DE LAS PARCELAS
1	5.204,30 m2.		Viario			
2	2.577,21 m2.	B+7	72	8.418,07 m2. (44,63%)		Viviendas ,C
3	2.933,91 m2.	B+5	60	7015,05 m2. (37,19%)		Viviendas ,C
4	1.817,77 m2.	B+5	29	3.429,17 m2. (18,18%)		Viviendas ,C
5	1438,88 m2.		Zona verde pública			
TOTALES	13.972,07 m2.		161	18.862,29 m2. (100%)		
SUPERFICIE DE CESION PARA VIALES				5.204,30 m2.	37,24% > 30%	
SUPERFICIE DE CESION PARA ZONAS VERDES				1.438,88 m2.	10,30% > 10%	
SUPERFICIE DE CESION PARA VIVIENDAS DE V.P.O				1.817,77 m2.	13,01% > 10%	
SUPERFICIE TOTAL DE CESION				8.460,95 m2.	(60,55%)	



VIARIO
37,24% > 30%
respecto de la superficie
total de parcela



**CESION AL
AYUNTAMIENTO (V.P.O)**
18,18% respecto de la
edificabilidad total



ZONA VERDE PUBLICA
10,30% > 10%
respecto de la superficie
total de parcela



LIMITE PARCELA
RETRANQUEO

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL : F-55-3

Avda. Cataluña nº 276 angular con C/ Río Ara s/n
Zaragoza

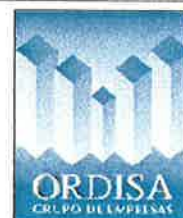
Enero de 2.008

Nº Exp.: 2005-05

PLANOS DE ORDENACIÓN
CESIONES

Escala 1:1000

04



Arquitecto :
D. Miguel Martes

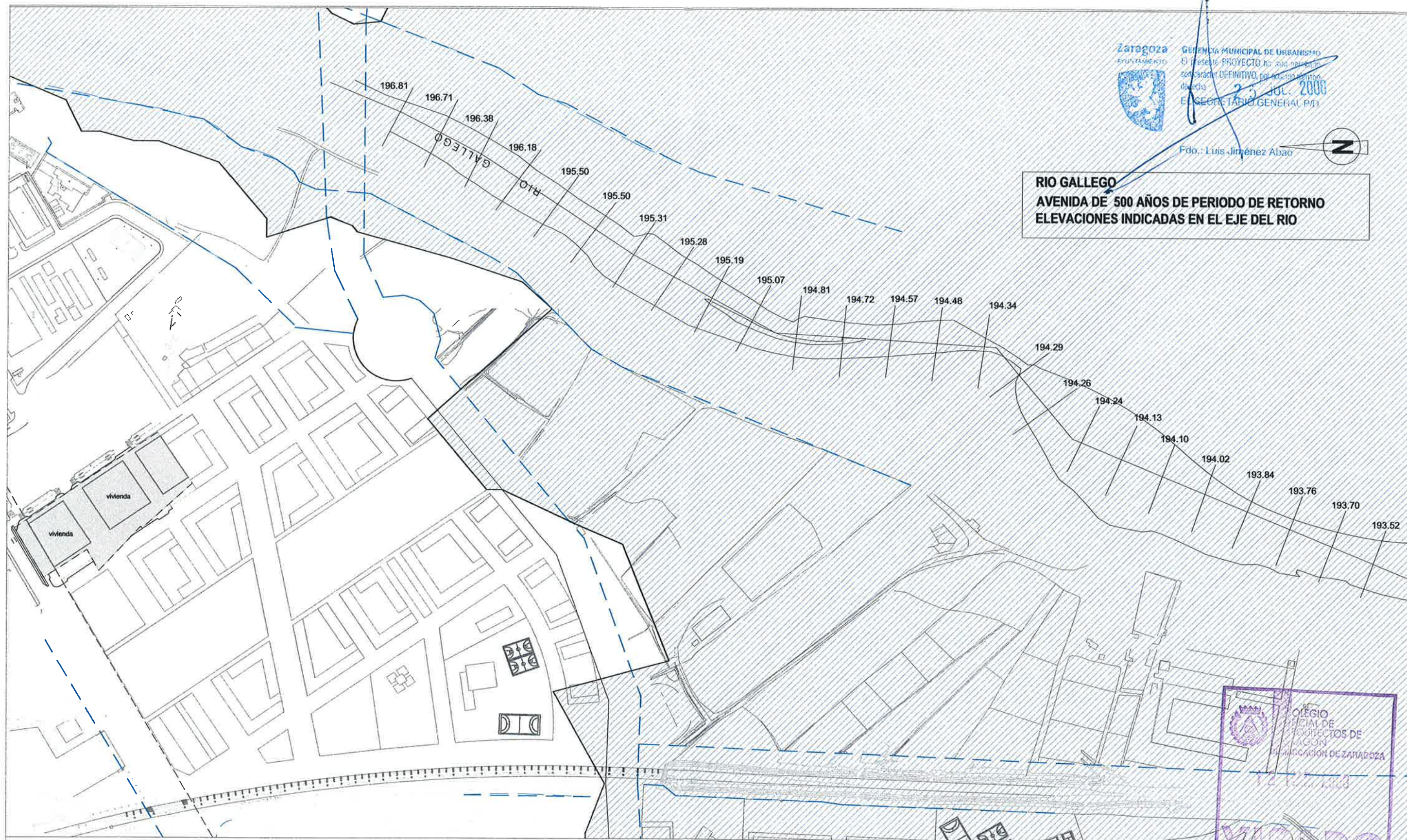


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
en sesión de 22 de JUL. 2008
por el SECRETARIO GENERAL PMU

Fdo.: Luis Jiménez Abao



RIO GALLEGO
AVENIDA DE 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO
ELEVACIONES INDICADAS EN EL EJE DEL RIO



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL : F-55-3

Avda. Cataluña nº 276 angular con C/ Río Ara s/n
Zaragoza

Enero de 2.008

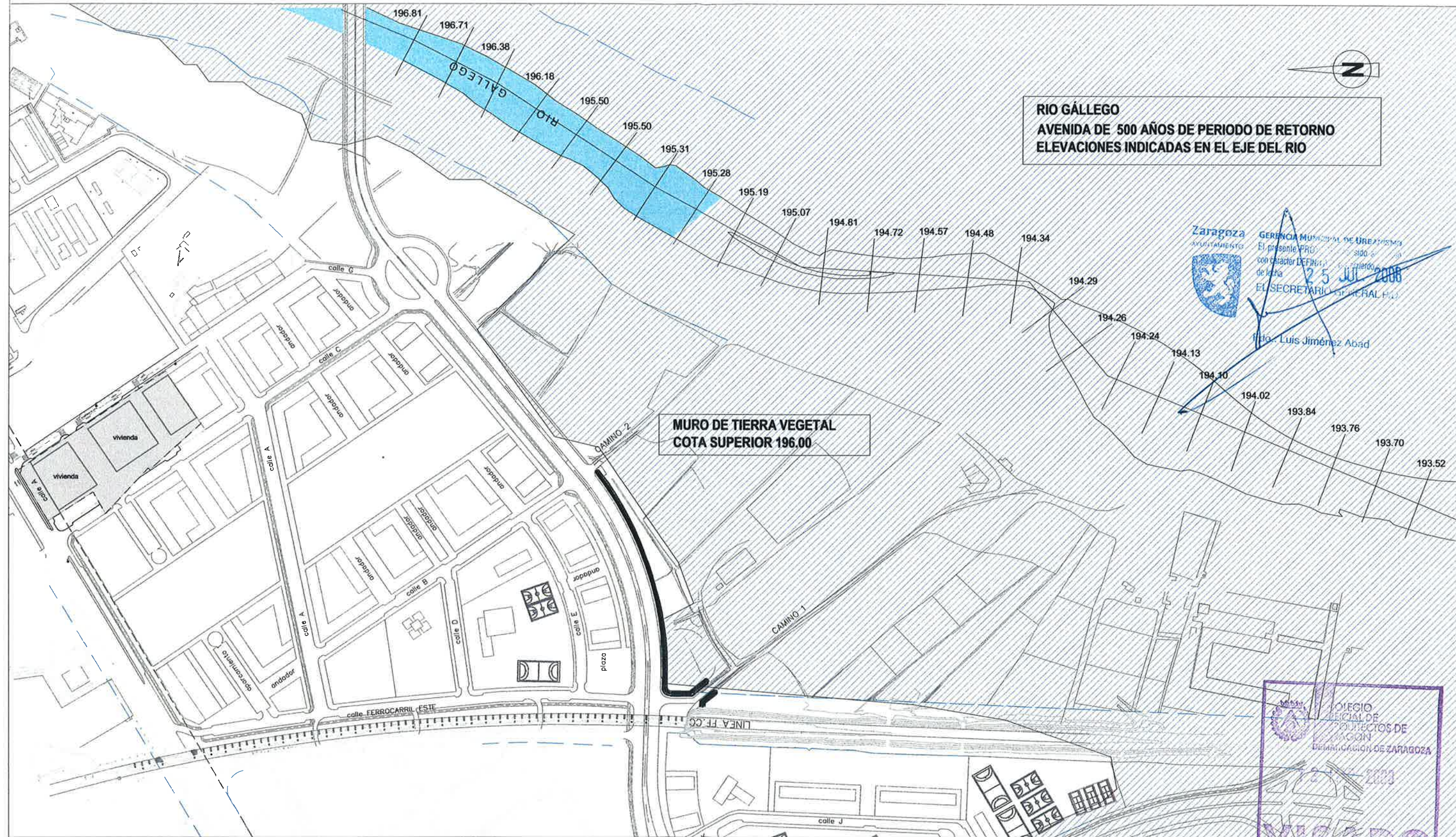
Nº Exp.: 2005-05

PLANOS DE ORDENACIÓN
ANÁLISIS DE RIESGOS. SITUACION ACTUAL
PLANO DE INUNDABILIDAD (RIO GALLEGO)
Escala S/E

06



Arquitecto :
D. Miguel Martes



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL : F-55-3

Avda. Cataluña nº 276 angular con C/ Río Ara s/n
 Zaragoza

Enero de 2.008

Nº Exp.: 2005-05

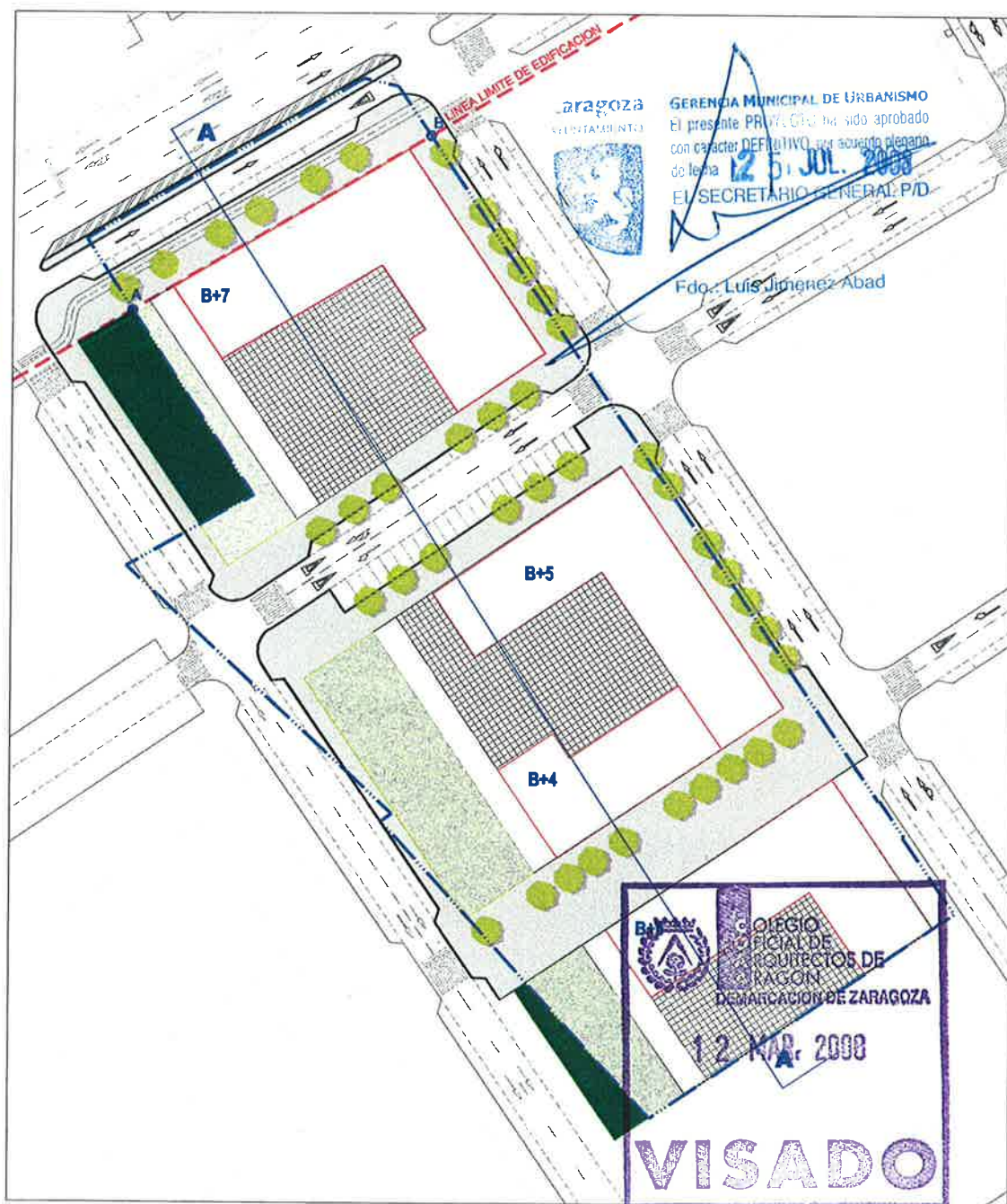
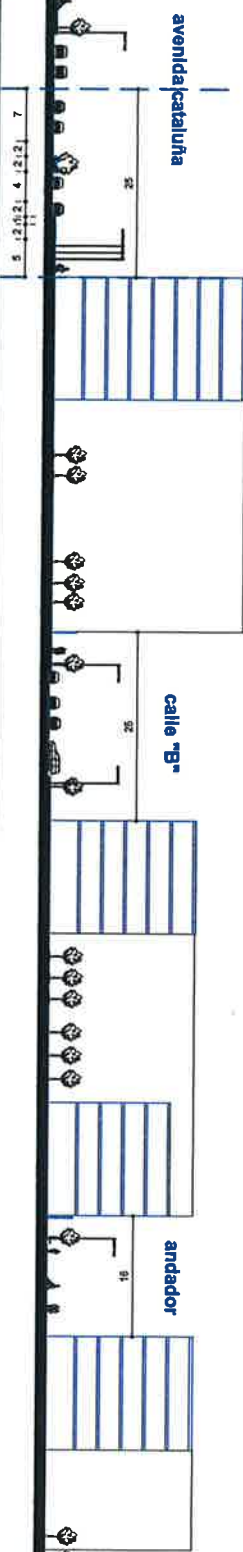
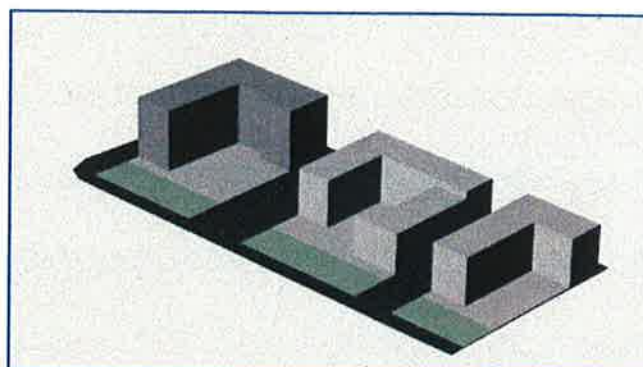
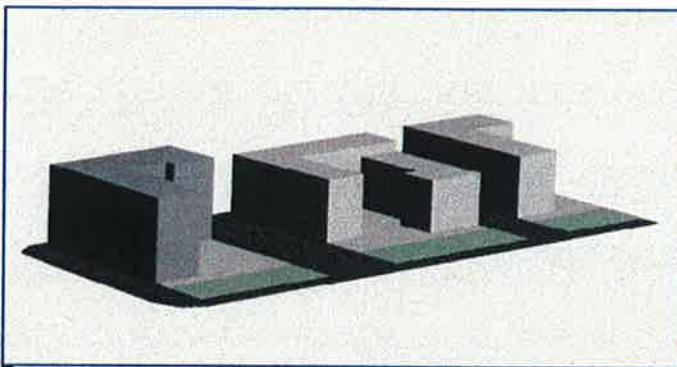
PLANOS DE ORDENACIÓN
 ANALISIS DE RIESGOS. SITUACION MODIFICADA.
 PLANO DE INUNDABILIDAD (RIO GÁLLEGO)

Escala S/E

07



Arquitecto :
 D. Miguel Martes



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL : F-55-3

Avda. Cataluña nº 276 angular con C/ Río Ara s/n
Zaragoza

Enero de 2.008

Nº Exp.: 2005-05

PLANOS DE ORDENACIÓN
IMAGEN PROPUESTA

Escala 1:1000



15



Arquitecto :
D. Miguel Martes