


AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

El SECRETARIO GENERAL, P.D.


Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLAN ESPECIAL

ÁREA DE INTERVENCIÓN «G-11-1» P.G.O.U. ZARAGOZA 2001

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.

ZARAGOZA, ABRIL DE 2004

PLAN ESPECIAL

ÁREA DE INTERVENCIÓN «G-11-1» P.G.O.U. ZARAGOZA 2001

INDICE

DOCUMENTO I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO II.	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NUEVA ORDENACIÓN
DOCUMENTO III.	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO IV.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
DOCUMENTO V.	PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO VI.	DOCUMENTACIÓN ADICIONAL DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR DE INICIATIVA PARTICULAR.
DOCUMENTO VII.	PLANOS
ANEXO I.	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO
ANEXO II.	ESTRUCTURA URBANÍSTICA
ANEXO III	FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN GENERAL
ANEXO IV	FICHA ORDENACIÓN PLAN GENERAL
ANEXO V	ORDENACIÓN PLAN GENERAL
ANEXO VI	ESTRUCTURA PARCELARIA
ANEXO VII.	FOTOGRAFÍA AÉREA
ANEXO VIII.	ORDENACIÓN PROPUESTA

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Se procede en el presente documento a definir una regulación urbanística acorde con la finalidad y objetivos asignados por la ficha del Plan General y con la nueva ordenación que se somete a la aprobación de ese Excmo. Ayuntamiento.

Para ello, se realiza una remisión genérica a las normas urbanísticas contenidas en el Plan General para la zona A-2, adaptando sus determinaciones a las concretas peculiaridades del sector ordenado y respetando la estructura formal y las condiciones generales establecidas en la Sección Primera del artículo 4.2. de sus normas urbanísticas, todo ello en cumplimiento de lo regulado en el Plan General.

En consecuencia, las concretas previsiones contenidas específicamente en este Instrumento de desarrollo, prevalecerán sobre las normas genéricas de la zona A-2.

Los suelos destinados por este Plan Especial al cumplimiento de obligaciones de cesión de zonas verdes y viario, se regirán de acuerdo a la normativa específica dispuesto en el Plan General, con cumplimiento de las singularidades señaladas en el apartado 3.3.6 de este documento.

3.2.- PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS PARCELAS ORDENADAS.

En el presente apartado se relacionan y describen las parcelas resultantes de uso lucrativo de la actuación conforme a las determinaciones de este Plan Especial.

La descripción de cada una de las parcelas contiene la expresión pormenorizada del aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, y número de viviendas que a cada una corresponde, y que en su momento serán objeto de adjudicación mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, o, en su caso, convenio de gestión urbanística.

PARCELA	EDIFICABILIDAD REAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	Nº VIVIENDAS
A	5.630,4 m ² c Viv. Libre	5.630,4 m ² c u.c.	48
B	13.139,6 m ² c Viv. Libre	13.139,6 m ² c u.c.	112
C	1.390 m ² c VPO p.m.	695 m ² c u.c.	11
D	2.780 m ² c VPO p.m.	1.390 m ² c u.c.	24
TOTAL	22.940 m² c	20.855 m² c u.c.	195

La citada relación de las parcelas resultantes, así como la superficie de las mismas, la edificabilidad y número de viviendas que este Planeamiento les otorga, se encuentra asimismo contenida en el Plano nº «10».

El aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela se halla homogeneizado en relación al uso característico «vivienda libre». En la edificabilidad real se distingue exclusivamente los m² construidos destinados al uso «vivienda libre» o «vivienda de protección oficial precio máximo» en función del destino global que se atribuye a cada parcela, no especificándose, por tanto, edificabilidad alguna con destino a uso comercial y/o terciario.

Esta voluntaria omisión responde al expreso deseo de este instrumento de que sea en el Proyecto de Edificación de cada parcela donde se concrete la materialización del aprovechamiento entre el uso residencial asignado y los usos comerciales y/o terciarios, siempre que en aplicación de los coeficientes de homogeneización recogidos en el presente Plan no se supere su aprovechamiento objetivo, lo que deberá ser objeto de comprobación municipal en el pertinente trámite de concesión de licencia. No obstante, en modo alguno, podrá implantarse en ninguna de las parcelas lucrativas de las aquí definidas, grandes superficies comerciales, entendiendo como tales, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 112/2001, de 22 de mayo, del Gobierno de Aragón, y artículo 2.6.8. del Texto Refundido del Plan General, aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2.000 metros cuadrados.

En el mismo sentido, y al objeto de lograr la enunciada flexibilidad en el desarrollo posterior de este ámbito, los parámetros de aprovechamiento objetivo y número de viviendas contenidos en el presente apartado para cada parcela resultante podrán reordenarse y/o distribuirse entre las mismas mediante la tramitación de la correspondiente modificación del presente Plan Especial, de forma previa o simultánea al Proyecto Reparcelatorio, e, incluso, con posterioridad a su inscripción, exigiéndose en dicho caso a sus propietarios la adecuación de la realidad registral a través de los actos previstos en el Real Decreto 1093/1997.

Estas reordenaciones no supondrán una alteración superior al 15 por ciento, al alza o a la baja, del aprovechamiento objetivo o número de viviendas asignadas a las parcelas afectadas en este expediente urbanístico, no admitiéndose que, en el supuesto que la correspondiente licencia no agote el aprovechamiento objetivo permitido por los instrumentos de planeamiento vigentes, dicho déficit se reubique en otra parcela, por lo que sólo podrá consumirse en caso de ampliación o sustitución de la edificación

3.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

En todo aquello que no contradiga a lo aquí específicamente regulado, será de aplicación general las condiciones establecidas en la Sección Primera y Segunda del Capítulo 4.2. de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado mediante acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de fecha 19 de diciembre de 2002.

3.3.1.- Tipo de edificación.

Edificios, aislados o agrupados, en altura en ordenación abierta.

3.3.2.- Condiciones de aprovechamiento.

1.- Condiciones de las parcelas.

Las parcelas resultantes de uso lucrativo serán las definidas en el apartado anterior de este documento, y en el plano «10» que se incluye dentro del Documento VII de este Plan Especial: Planos.

No obstante, si así se considerase en el momento de redacción del Proyecto de Reparcelación, sobre las parcelas aquí definidas se podrán definir nuevas resultantes, lo que exigirá la tramitación conjunta al instrumento de gestión de un Estudio de Detalle en el que se determine la nueva ubicación de los volúmenes y de las correspondientes alineaciones y rasantes. Una vez inscrito en el Registro de la Propiedad dicho instrumento de gestión, se considerará suficiente la presentación de solicitud licencia de parcelación acompañada del preceptivo Estudio de Detalle.

Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración del destino urbanístico que el Plan Especial atribuye a cada parcela, ni originar un aprovechamiento objetivo de las nuevas parcelas resultantes superior al correspondiente a la matriz. El resultado de dichas parcelaciones no podrá originar parcelas inferiores a 500 m² de superficie.

2.- Condiciones de posición.

Los edificios a situar en las parcelas «a», «c» y «d» deberán alinear obligatoriamente sus fachadas con las de las calles Miguel Servet y Principado de Morea, admitiéndose, para el caso de la parcela «a», aquellos retranqueos frontales y laterales que en conjunto no excedan del 30 por ciento del frente con la calle Principado de Morea.

En todo lo demás, los edificios de cada una de las parcelas podrán situarse libremente dentro de la envolvente determinada por el área de movimiento del Plano nº «11».

Dicha área constituye un límite máximo para la posición de cada una de las envolventes de los edificios, por lo que podrán efectuarse los retranqueos que se consideren oportunos, incluso disposiciones escalonadas en plantas alzadas, que permitan cumplir las condiciones de separación fijadas en estas normas.

Del límite del área de movimiento solamente podrán sobresalir, de acuerdo con la regulación establecidas por su ordenación específica, los aleros y los vuelos sobre vía pública.

3.- Condiciones dimensionales.

A) Ocupación del suelo.

Se permite la ocupación de la edificación en plantas semisótano, planta baja y plantas alzadas, siempre que se sitúe dentro de la envolvente del área de movimiento determinada por el Plano nº «11» para cada una de las parcelas definidas.

En planta sótano, se permite el 100 por ciento de ocupación de la parcela. El resto de la superficie de las parcelas resultantes de uso lucrativo no ocupadas por la edificación en planta baja o alzada será de uso y disfrute privativo.

B) Alturas.

El número de plantas máximas permitidos en cada una de las parcelas son definidos en el Plano nº «11».

En todo caso, la separación mínima entre edificios situados en la misma o distinta parcela será de dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto, medida de forma perpendicular a las líneas de fachada de los edificios, permitiéndose el escalonamiento de volúmenes en coherencia con lo previsto para las condiciones de ocupación.

3.3.3. Condiciones de uso.

1. Uso principal: vivienda libre, en el caso de las parcelas «a» y «b», y vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial, en el de las parcelas «c» y «d».

2. Usos compatibles y complementarios: los permitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General para la zona A-2 del Suelo Urbano Consolidado.

3.3.4. Condiciones de Ordenación y Edificación.

La ejecución de actos de edificación requerirá la presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de un proyecto de obras, con la precisión y detalle mínimo documental exigible a los denominados «proyectos básicos», que contenga la definición de los elementos constructivos y espacios de la totalidad de la parcela sobre la que se solicite licencia, quedando permitida la libre determinación de fases.

El acceso a los garajes de cada una de las parcelas podrá realizarse por cualquier punto del perímetro del área de intervención, es decir, por las alineaciones de las parcelas coincidentes, en su caso, con las calles Miguel Servet, Principado de Morea o Camino del Junco. No obstante, en los planos de ordenación se señalan accesos con carácter meramente orientativos.

La composición de los cierres de las parcelas lucrativas se planteará en el correspondiente Proyecto de Obras basándose en una configuración de zócalo de hormigón visto y cierre de elementos verticales de perfiles o tubos de acero y deberá tener carácter unitario en todo el ámbito del presente Plan Especial. Se prohíben, en todo caso, cerramientos con coronación superior a 3'00 metros, o zócalos de hormigón de altura máxima a 0'45 metros, ambos medidos sobre rasante en el punto medio de cada lado.

Asimismo, y dado que la ejecución del Plan Especial dejará únicamente como paramentos vistos desde espacio público una lateral y un lienzo trasero de los edificios de la Comunidad de Propietarios, números 212 y 204, respectivamente, al objeto de mejorar su adecuación visual al entorno, el Proyecto de Urbanización contemplará un tratamiento vegetal que oculte parcialmente las nombradas medianeras, mediante la inclusión de una línea de arbolado de porte grande y hoja perenne (tipo ciprés, cedro, etc.).

Dicha solución podrá complementarse mediante actuaciones de revestimiento completo de los paramentos, siempre, de común acuerdo, con los propietarios de los inmuebles afectados.

3.3.5. Condiciones Especiales de la parcela de uso no lucrativo «E».

La parcela coincide con el emplazamiento de un Centro de Transformación (CT), actualmente en uso, y cuya funcionalidad se considera debe mantenerse.

Podrá edificarse únicamente en planta de sótano con una ocupación del 100%, con uso exclusivo para CT. Su tratamiento superficial será definido en el Proyecto de Urbanización, y, en consecuencia, su ejecución correrá a cargo de los propietarios del ámbito. De igual forma, se incluirán en dicho proyecto las obras necesarias para su ubicación bajo rasante.

3.3.6. Espacio libres de cesión

Las zonas verdes estarán sujetas a las condiciones generales de la Ordenanzas del P.G.O.U.

El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas

Los espacios de circulación estarán pavimentados de modo que admitan un uso compatible entre el tránsito peatonal con la incorporación de arbolado o ajardinado, y el acceso restringido de vehículos a las fincas.