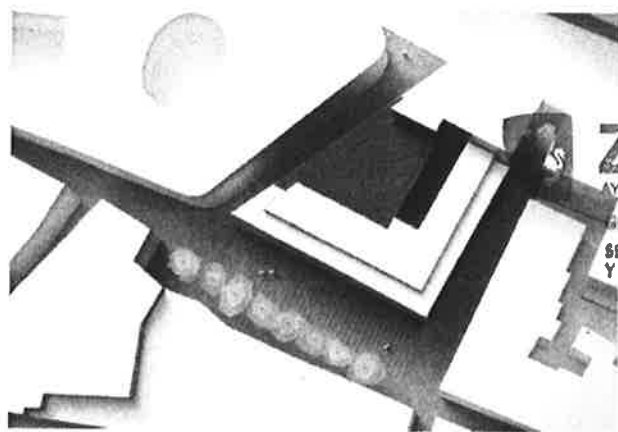


Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURIDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANISTICA

115 JUN 2007

REFUNDIDO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE INTERVENCIÓN G-2-1, DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCIÓN G-2-1

09.3 Análisis de los efectos de la propuesta de reordenación sobre el territorio.

Los ajustes de la ordenación prevista por el PGOU contenidas en el presente documento, tienen como objetivo básico lograr una mejor integración de la edificación en el entorno urbano.

Tanto el ajuste volumétrico en el frente de la calle Conde de Aranda, como la redefinición de la alineación en el frente a la calle Basilio Boggiero tienden a este objetivo de integración: en el primer caso, para lograr una adecuada transición entre la cota de coronación de las Escuelas Pías y los edificios residenciales que configuran esta vía al otro lado de la calle Miguel de Ara; y en el segundo, para mejorar la secuencia edificatoria de las Escuelas Pías con la nueva edificación en el frente a la calle Basilio Boggiero.

Por otra parte, la propuesta de variación de las condiciones de ornato, pretende superar soluciones miméticas para un edificio exento y singular, a través de la búsqueda de soluciones de concertación, con criterios más amplios que los establecidos en el planeamiento general para la zona de referencia.

Debe concluirse, por todo ello, el efecto positivo de la propuesta sobre el tejido urbano del entorno (Centro histórico).

010 CONDICIONES DE LA ORDENACION RESULTANTE DE LA REFORMA INTERIOR: NORMAS URBANÍSTICAS A LAS QUE DEBERAN AJUSTARSE EL PROYECTO CONSTRUCTIVO.

La normativa recogida en este epigrafe es acorde y se completa con los planos normativos del presente documento, quedando anulada la "Ficha del Área de Intervención G-2-1", ANEXO IV "Áreas de Ordenación" del P.G.O.U., previa a la redacción del presente Plan Especial, que queda sustituida por la "Ficha Modificada del Área de Intervención G-2-1" conforme al Plan Especial, Anexo 3 del presente documento.

010.1 Condiciones de las Parcelas

A efectos de las segregaciones y agregaciones de las parcelas existentes se establece una única parcela edificable cuyas alineaciones oficiales estan definidas graficamente en el plano N02 "Alineaciones y Rasantes" del presente documento.

Respecto de la "Ficha del Área de Intervención G-2-1" ANEXO IV "Áreas de Ordenación" del P.G.O.U., previa a la redacción del presente Plan Especial, se mantienen las alineaciones de vial en las calles Conde de Aranda, Miguel de Ara, y Ramón y Cajal. Se modifica la alineación de vial a la calle Basilio Boggiero y en consecuencia se modifican las alineaciones de parcela en las esquinas entre esta vía y las calles Ramón y Cajal y Miguel de Ara respectivamente.

010.2 CONDICIONES DE POSICION

• Alineaciones Exteriores de Manzana

La edificación tendrá sus alineaciones exteriores de fachada coincidentes con las alineaciones a vial definidas graficamente en el plano N02 "Alineaciones y Rasantes" del presente documento.

• Alineaciones Interiores de Manzana

La manzana no se ordena mediante alineaciones interiores, ni se dispone retranqueo obligatorio alguno a lindero posterior dado que la manzana comprende una única parcela. El patio o patios, se formaran por acumulación del espacio libre, resultado de aplicar sobre la parcela el resto de las condiciones de la ordenación, garantizando su funcionalidad y la de la manzana en su conjunto, teniendo consideración de patios de parcela, por lo que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo 2.3 "Régimen General de la Edificación", "Condiciones de Iluminación y Ventilación" del P.G.O.U. .

Respecto de la "Ficha del Área de Intervención G-2-1" ANEXO IV "Áreas de Ordenación" del P.G.O.U, previa a la redaccion del presente Plan Especial, se anulan las alineaciones interiores.

010.3 CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO

Con objeto de definir una volumetría integradora para la manzana, asumiendo el mayor numero de plantas previstas en la calle Conde de Aranda, se han establecido las siguientes condiciones que permitan el ajuste volumétrico del edificio:

- Definición de un fondo máximo edificable para las plantas VI y VII según el epígrafe correspondientes contenido en este documento.
- Eliminación de la consideración de ático de las ultimas plantas, por lo cual se prohíben las plantas ático, con objeto de no incrementar la altura máxima prevista por la ordenación vigente.
- Definición de retranqueos de las fachadas según los epígrafes correspondientes contenidos en este documento.

- **Alturas**

Las alturas quedan definidas por el numero de plantas incluida la baja que figuran en el plano N02 "Condiciones de la Edificacion" del presente documento y tienen la condición de máximas y mínimas según las condiciones dimensionales de la Zona B.

En relación a las alturas recogidas en la "Ficha del Área de Intervención G-2-1", ANEXO IV "Áreas de Ordenación" del P.G.O.U., se mantienen el numero de plantas y la altura máxima previstas, eliminándose la consideración de ático de las ultimas plantas, segun queda recogido en el plano N02 "Condiciones de la Edificacion" y conforme a lo siguiente:

- En la calle Conde de Aranda, la altura se mantiene en VII plantas, pasando de ser B+5+ático a ser B+6
- En el resto, la altura se mantiene en V plantas, pasando de ser B+3+ático a ser B+4

Con relación al tratamiento de las fachadas al respecto de la posible configuración de un testero en planta séptima sobre la calle Miguel de Ara, se regula que todas las fachadas alineadas sobre vial o espacio público tendrán un tratamiento homogénero y continuo en todas las plantas.

- **Sección Característica**

La altura en metros correspondiente al numero de plantas expresada en los planos de ordenación y ficha, procurara la mayor armonía con los edificios colindantes

La dimensión y composición de la planta baja en fachada atenderá a la naturaleza de los usos a los que se destine y a las condiciones de ornato contenidas en esta modificación procurando la mayor armonía con el propio edificio y con el espacio urbano del que forma parte. La composición y la altura de las plantas intermedias se regirán por los criterios de ornato contenidos en esta modificación. La altura libre de las plantas intermedias no será inferior a 2.50 metros.

- **Retranqueos**

Se establecen los siguientes retranqueos obligatorios:

- En Planta VII, se establece un retranqueo de la fachada obligatorio, de tres metros respecto del plano de fachada de la calle Conde de Aranda y un retranqueo de la fachada obligatorio, de tres metros respecto del plano de fachada de la calle Ramón y Cajal.
- En planta VI, se establece un retranqueo de la fachada obligatorio, de tres metros respecto del plano de fachada de la calle Ramón y Cajal.
- En planta V, se establece un retranqueo de la fachada obligatorio, de tres metros respecto del plano de fachada de la calle Ramón y Cajal, así como un retranqueo de la fachada obligatorio, de tres metros respecto del plano de fachada de la calle Basilio Boggiero y un retranqueo de la fachada obligatorio, de tres metros respecto del plano de fachada de la calle Miguel de Ara hasta el fondo edificado de las plantas VI y VII.

No se permitirá el retranqueo con respecto a la alineación de vial en planta baja, con excepción de los requeridos para resolver la entrada a los estacionamientos y a los locales comerciales comprendidos en el edificio.

- **Ocupación**

La ocupación máxima definida indirectamente en la ordenación vigente, es del 100% en plantas sótano, semisótano y baja y de un 93,26% en plantas alzadas. Debido a la no definición de las alineaciones interiores es necesario definir la ocupación máxima que manteniendo las previsiones de la ordenación vigente se fija en lo siguiente:

- En plantas sótano, semisótano y baja la ocupación máxima será del 100%
- En plantas alzadas la ocupación máxima será del 93,26%

- **Edificabilidad**

Se esta a lo dispuesto por el planeamiento vigente recogido en la "Ficha del Área de Intervención G-2-1", ANEXO IV "Áreas de Ordenación del PGOU", que fija un aprovechamiento medio de 3,072 m²/m².

- **Fondo Mínimo**

No se establece. Tal como hemos expresado la manzana no se ordena mediante alineaciones interiores. Al tratarse de una única parcela que forma una manzana, el patio o patios, se formaran por acumulación del espacio libre, resultado de aplicar sobre la parcela el resto de las condiciones de la ordenación.

- **Fondo edificable**

En plantas VI y VII, se establece un fondo máximo edificable de 15 metros respecto a la alineación a vial de Conde de Aranda.

- **Vuelos**

Quedan prohibidos los vuelos cerrados, excepto miradores en las condiciones recogidas en el art. 4.3.11 del P.G.O.U. de Zaragoza, para lo zona B grado 2.

010.4 USOS

El presente Plan especial no altera el régimen de usos previsto por el PGOU para el area, no obstante en este apartado reseñamos sin ser exhaustivos, las condiciones previstas con el fin de aclarar las mismas en relación al proyecto de edificación.

El P.G.O.U. de Zaragoza, en el Capítulo 2.6 "Régimen General de los Usos", regula los usos del suelo mediante dos tipos de condiciones:

- Condiciones derivadas de la compatibilidad para la existencia de distintos usos en el espacio y en los edificios en los que se sitúan.
- Condiciones derivadas de la compatibilidad del uso con la ordenación urbanística y el adecuado funcionamiento del conjunto de la estructura urbana.

En relación a estas ultimas se observa que el ámbito objeto de esta reordenación esta situado en el área de localización A, área de referencia 2, y esta calificado como Zona G, siendo de aplicación las "Condiciones de Compatibilidad de los Usos con la Ordenación Urbana" Capítulo 2.6 Sección Segunda de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Precisamos que en relación a las "Condiciones del uso terciario en la Ciudad Histórica" recogidas en el artículo 2.6.10, no es

de aplicación la limitación de la superficie destinada a este uso recogida en este artículo, que solo afecta a ámbitos dentro del Área de localización A, en las áreas de referencia 1,4 y 5 en todo el suelo calificado como zona B.

Son así mismo de aplicación las condiciones generales y particulares de accesibilidad recogidas en el Capítulo 2.6, Sección Segunda y Tercera de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En relación a las condiciones derivadas de la compatibilidad para la existencia de distintos usos en el espacio y en los edificios en los que se sitúan son las establecidas para la Zona B de referencia, considerando que según el artículo 2.6.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá tener al menos el 51% de la superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.

El uso dominante es el de vivienda colectiva y los usos compatibles o complementarios son:

- Residencia Comunitaria y Hotelero
- Industrias talleres y almacenes.
- Comercial
- Oficinas
- Recreativos
- Equipamientos y servicios
- Estacionamiento

Estos usos compatibles lo son para el área de estudio, en las situaciones a, b y d y con las condiciones recogidas en el artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de acuerdo con la casuística de situaciones del uso en el edificio, relacionadas en el artículo 2.6.5 Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Así mismo le son de aplicación las "Condiciones generales de Compatibilidad según la situación en los edificios" Artículo 2.6.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

010.5 Condiciones de Ornato

El PGOU establece para el área objeto del presente Plan Especial, unas condiciones de ornato por remisión a las de la Zona B de referencia. Entendemos que la manzana resultante en el ámbito de ordenación, supone un elemento de extraordinaria singularidad urbanística, al tratarse de un edificio exento con vocación de consolidar un entorno urbano complejo y

heterogéneo. Tanto las características morfológicas de los distintos tejidos urbanos limítrofes que conforman grandes manzanas formadas, bien por agregación de edificaciones medianeras, bien por la existencia de un gran edificio institucional, como la diferente cronología, naturaleza y uso de los edificios colindantes, marcan el carácter de un espacio urbano fragmentario de arquitecturas dispares (ver reportaje fotográfico). El edificio por tanto debe asumir la convivencia con las preexistencias que le rodean sin mimetizar ningún elemento en particular, lo que implica la búsqueda de soluciones de concertación con criterios mas amplios que los recogidos con carácter general para la zona de referencia.

Esta modificación establece, atendiendo a la singularidad urbanística de la manzana edificable en el área de actuación, las condiciones de ornato siguientes:

En el Área de Intervención serán de aplicación las condiciones de ornato del Régimen General de la Edificación Capitulo 2.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza y las siguientes condiciones particulares:

- La fachada será tratada como un paramento continuo y plano admitiéndose los vuelos y retranqueos estipulados en esta modificación.
- La composición de la fachada obedecerá, tanto a las características morfológicas y funcionales propias del edificio, como a las características del espacio urbano del que forma parte.
- La dimensión y composición de la planta baja en fachada atenderá a la naturaleza de los usos a los que se destine con un tratamiento diferenciado del resto de la fachada procurando la mayor armonía con el propio edificio y con el espacio urbano del que forma parte.
- De conformidad con el apartado f) del art. 4.3.11 de las NN.UU. las cubiertas se resolverán con volumetrías acordes con el entorno en que se sitúen.
- Se admitirán soluciones de cubierta plana, previo informe favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio, siendo estas especialmente indicadas en la definición volumétrica de una manzana, que comprende un elemento de torre, con distintos niveles de coronación.
- Se prohíbe la utilización de materiales sucedáneos que imiten la apariencia de otros tradicionales, así como la utilización de técnicas constructivas que evidencien disposiciones falsarias, tales como chapados pétreos de delgadez evidente o con piedras impropias de la

tradición local, falsos dinteles a sardinel y arcos ornamentales e imitaciones mediante pintura de aparejos de fabrica.

- Con carácter general se prohíben materiales y elementos constructivos que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como buhardillas, mansardas, balconadas de madera y frontones de remate.
- Se prohíben materiales y disposiciones constructivas que deterioren el decoro mínimo exigible a la escena urbana. Salvo autorización del órgano competente en materia de protección del patrimonio, se prohíben cubiertas de placa de fibrocemento o materiales plásticos, balaustradas prefabricadas de hormigón, alicatados en fachada, paramentos de ladrillo con apariencia o color no tradicional en la zona, o de bloque de hormigón común y enfoscados de rugosidad excesiva.

010.6 CONDICIONES EN MATERIA DE PREVENCION DE INCENDIOS, BARRERAS ARQUITECTONICAS Y RUIDOS.

El Presente Plan Especial, cumple la normativa en materia de prevención de incendios, barreras arquitectónicas y ruidos, en tanto que, dado su objeto y contenido, no altera la ordenación establecida por el PGOU de Zaragoza para el ámbito, en ningún aspecto que incida en el incumplimiento de la referida normativa. Así mismo tampoco es objeto del presente Plan Especial la alteración del régimen normativo del PGOU relativo a las materias referidas, que será de cumplimiento en el ámbito, debiendo justificar, los proyectos de Urbanización y Edificación la adecuación a las respectivas normas.

011 GESTION URBANISTICA.

1.- La totalidad de los terrenos que constituyen el área de intervención G-2-1 (1.713'00 m²) son de propiedad privada y deben ser objeto de ordenación y de urbanización.

Por ello la unidad de ejecución que se delimita a los efectos de desarrollo del P.E.R.I. tiene la misma superficie de 1.713'00 m². La delimitación de la unidad se contiene en el plano N01.

2.- El sistema de actuación a utilizar será el de cooperación al haberse instado la sustitución del originalmente previsto en la ficha del área (compensación) en el expediente administrativo 1.478.143/2.006, habiéndose aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el día 26 de enero de 2007. La aprobación definitiva podría integrarse con la definitiva del presente P.E.R.I., al haberse cumplimentado los trámites de información pública y de audiencia personal a los interesados.

3.- El propietario mayoritario («Compañía Inmobiliaria y de Inversiones, S.A.»), titular de más de un 97.71% de la total extensión podrá hacer uso del derecho de colaboración regulado en el art. 137 de la Ley de Urbanismo y presentar a tramitación el proyecto de reparcelación y, en su caso, el proyecto de urbanización.

Zaragoza, junio de 2007



Juan Hevia Ochoa de Echagüen
Arquitecto Colegiado núm. 10.554



D. Felipe Sanz Portolés
Consejero-Delegado
Compañía Inmobiliaria y de Inversiones, S.A.
(Zaragoza Urbana, S.A.)

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 12 6 JUL 2007
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo. Luis Jiménez Abad