

## **Cap.2. Modificación del PERI**

En lo relativo a la **Memoria de Ordenación**.

La Memoria de Ordenación del PERI definitivamente aprobado resulta modificada en sus apartados 4.4.1 “Zonificación” y 4.4.3.2., que quedan redactados de la siguiente manera:

### **“4.4.1.- Zonificación**

*Conforme a la ordenación propuesta en este PERI, el suelo que conforma el Area G-50-2 se zonifica con las siguientes tipologías de uso:*

#### **a) Vivienda colectiva en manzana cerrada**

*El aprovechamiento correspondiente a Vivienda Colectiva se materializará en su totalidad en la Unidad Edificatoria nº 1.*

*La tipología de la Unidad Edificatoria nº 1 es de vivienda en manzana cerrada con liberación de espacio interior para usos de ocio y esparcimiento privados. La altura propuesta es de B+X con retranqueos en las dos últimas plantas; la altura tiene carácter de máxima, para asegurar la continuidad del volumen en consonancia con la imagen de alzado fluvial de acompañamiento, que se pretende conseguir con el tratamiento compositivo y volumétrico propuesto.*

*Las áreas de movimiento aparecen grafiadas en los planos de ordenación 13,14 y 15.*

*La ocupación máxima en sótano es del 100% de las parcelas.*

*La superficie edificable máxima establecida en este Plan Especial viene determinada en sus ordenanzas, y consignado en los cuadros numéricos de esta memoria de ordenación y los planos adjuntos.*

*En la planta baja de los edificios destinados a vivienda colectiva, se podrán permitir usos compatibles y complementarios, con las condiciones y limitaciones correspondientes que se especifican en art.4.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

#### **b) Usos compatibles y complementarios**

*El aprovechamiento correspondiente a usos compatibles y complementarios se materializará en las Unidades Edificatorias nº 2 y nº 3.*

*En la Unidad Edificatoria nº 3 prevista en este Plan Especial, se materializará la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento de Zaragoza, así como el aprovechamiento que le corresponde como propietario de 2.100,87 m<sup>2</sup> de suelo del Área que generan*

*aprovechamiento, y en la misma podrán ubicarse cualquier de los usos previstos como compatibles y complementarios en el art. 4.1.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en las condiciones previstas en dicho artículo.*

*La altura propuesta es de B+X para la Unidad Edificatoria nº 2 y de B+IV para la Unidad Edificatoria nº 3, en ambos casos con carácter de máxima. Las áreas de movimiento aparecen grafiadas en los planos de ordenación 13,14 y15.*

*La ocupación máxima en sótano es del 100% de las parcelas.*

*La superficie edificable máxima de cada Unidad Edificatoria establecida en este Plan Especial viene determinada en sus ordenanzas, y consignado en los cuadros numéricos de esta memoria de ordenación.*

*La Unidad Edificatoria nº 3 dispone de un área de movimiento muy amplia, como requiere la flexibilidad necesaria para un uso todavía no definido por su destino municipal, que lega hasta el límite de la unidad, de manera que en su futura construcción, deberán preverse las distancias mínimas de la edificación a linderos que permitan, en caso de apertura de huecos, el cumplimiento de las condiciones de distancia y dimensiones que exige el P.G.O.U. para patios de luces."*

#### **4.4.3.2.- Distribución del aprovechamiento urbanístico lucrativo**

| <i>UNIDAD<br/>EDIFICATORIA</i> | <i>SUPERFICIE<br/>PARCELA (m<sup>2</sup>)</i> | <i>Nº MÁXIMO<br/>VIVIENDAS</i> | <i>SUP. MAX.<br/>EDIFICABLE<br/>m<sup>2</sup> (t)</i> | <i>ALTURA<br/>MÁXIMA</i> |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| <i>Nº 1</i>                    | <i>5.905,94</i>                               | <i>197</i>                     | <i>20.181,25</i>                                      | <i>B+X</i>               |
| <i>Nº 2</i>                    | <i>442,31</i>                                 | <i>-</i>                       | <i>2.016,00</i>                                       | <i>B+X</i>               |
| <i>Nº 3</i>                    | <i>1.666,21</i>                               | <i>-</i>                       | <i>5.827,75</i>                                       | <i>B+IV</i>              |
| <b><i>TOTAL</i></b>            | <b><i>8.014,46</i></b>                        | <b><i>197</i></b>              | <b><i>28.025,00</i></b>                               |                          |

En lo relativo a las **Normas Urbanísticas** que se modifican:

- El **artículo 2.2. Calificación del suelo**, de las Normas Urbanísticas se modifica en su apartado 2, letras c) y d), que quedarán redactadas de la siguiente manera:

c) *Vivienda colectiva*

*Se atenderá al régimen urbanístico descrito para la edificación en el capítulo tercero de estas ordenanzas, habiéndose definido en este Plan Especial la unidad edificatoria nº 1, en la que se ubicarán la totalidad de las viviendas colectivas del Área G-50-2, y deberá cumplimentar las condiciones que para cada una de las Unidades Edificatorias se definen en dicho Capítulo y en los “Cuadros de Características”.*

*d) Usos compatibles y complementarios*

*Se atenderá al régimen urbanístico descrito para la edificación en el capítulo tercero de estas ordenanzas, habiéndose definido en este Plan Especial dos unidades edificatorias, la nº 2 y la nº 3, en las que se ubicarán exclusivamente usos compatibles y complementarios regulados en el artículo 4.1.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General, que deberán cumplimentar las condiciones que para cada una de las Unidades Edificatorias se definen en dicho Capítulo en los “Cuadros de Características”.*

*En las plantas bajas y primera de la unidad edificatoria nº 1, destinada a vivienda colectiva, se prevé la posibilidad alternativa a dicho uso de los usos compatibles y complementarios conforme a las limitaciones especificadas en el artículo 4.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

- El **artículo 3.2. Limitaciones de aprovechamiento**, de las Normas Urbanísticas se modifica en su apartado 4, último inciso, en lo relativo a las características de las unidades edificatorias, y quedará redactado de la siguiente manera:

*Las características de las unidades edificatorias son:*

*Unidad edificatoria, superficie parcela (m<sup>2</sup>), número máximo de viviendas,  
superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>) y altura máxima*

*Núm. 1. 5.905,94. 197. 20.181,25. B+X.*

Núm. 2 442,31. 2.016,00. B+X.

Núm. 3 1.666,21.--. 5.827,75. B+IV.

Total. 8.014,46. 197. 28.025.--.

- El **artículo 3.2.6 Proyectos de Edificación**, de las Normas Urbanísticas, reformado por la modificación puntual nº 1 del PERI, se modifica en lo relativo al desarrollo de las unidades edificatorias manteniendo la denominación de la modificación 1 (R-1 y R-2, en lugar de 1 y 2, para las unidades edificatorias), y quedará redactado de la siguiente manera:

*“art.3.2.6.Proyectos de Edificación”:*

*Cada unidad edificatoria deberá resolverse mediante un proyecto básico de edificación. Los accesos a los garajes se establecerán de forma independiente en cada unidad edificatoria, lo que podrá excepcionarse para las Unidades Edificatorias R-1 y R-2 que podrán disponer de un único acceso común a través de la Unidad Edificatoria R-1, instrumentándose la comunicación bajo rasante de ambas Unidades Edificatorias. Los accesos a garajes se resolverán desde los tramos del sistema local viario colindantes con las unidades edificatorias en las que se admita el tráfico rodado, salvo desde la vía de ribera de nueva apertura. De conformidad con el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro al presente Plan Especial, no se requerirá informe o autorización de dicho organismo a efectos de las obras edificatorias”.*

El resto del articulado de las Normas Urbanísticas no sufre modificación.

### **Cap. 3. Procedimiento de modificación del PERI**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA) y en el párrafo primero del artículo 154.2 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 (que mantiene su vigencia, ex apartado letra i) de la Disposición derogatoria primera de la ley citada), las modificaciones aisladas se