

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. OBJETO.

La presente Normativa tiene por objeto regular lo concerniente a las determinaciones urbanísticas del Área de Intervención G-57-4 (terrenos comprendidos entre las calles Biel, Camelia y Azalea) perteneciente al Plan General de ordenación Urbana de Zaragoza. Esta relación de preceptos que concretan para dicho ámbito las determinaciones de carácter normativo, tienen como complementarias las del Plan General.

ARTÍCULO 2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

1.-El alcance normativo del Plan especial en el Área de Intervención G-57-4 será el comprendido en los documentos que lo integra y que, de acuerdo con los artículos 48 y 58 de la Ley 5/1999 Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón y artículo 112 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de planeamiento de desarrollo Parcial de la Ley Urbanística Aragonesa son: memoria Justificativa, Normativa Urbanística, Plan de Etapas, Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, Planos de Información, Planos de Ordenación.

2.-En todo lo no regulado en presente documento será de aplicación el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

ARTÍCULO 3.-VIGENCIA Y EFECTIVIDAD

1.- El Plan Especial del Área de Intervención G-57-4 del P.G.O.U. de Zaragoza, una vez publicada su aprobación definitiva y publicadas sus Ordenanzas, será inmediatamente ejecutivo y tendrá una vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión de acuerdo con el articulado de estas normas.

2.- Las determinaciones del Plan Especial mientras perdure su vigencia será de aplicación obligatoria para su ejecución y obligarán por igual a los particulares y a las Administraciones Públicas.

ARTÍCULO 4.- AMBITO

El Plan especial será de aplicación en la totalidad del ámbito delimitado del Área de Intervención G-57-4 del P.G.O.U. de Zaragoza.

ARTÍCULO 5.- MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO.

1. Las determinaciones del Plan especial podrán modificarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

ARTÍCULO 6.- INTERPRETACIÓN Y PREVALENCIA.

1.-La interpretación de los distintos documentos que integran el presente Plan Especial se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística, atendiendo al espíritu y objetivos de aquella y con subordinación a ésta, sin perjuicio de que el Ayuntamiento de Zaragoza en ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación por los administrados de las presentes Ordenanzas.

Los acuerdos que adopte al respecto serán publicados en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.- Respecto a la prevalencia entre los contenidos de los distintos documentos integrantes del Plan especial, 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.

c.- En caso de discrepancia entre documentos escritos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

ARTÍCULO 7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.- Los terrenos del Área de Intervención G-57-4 están clasificados como suelo urbano no consolidado y englobado dentro de las Zonas denominadas como G dentro del Plan General de Zaragoza. La formulación del presente Plan Especial la equipara, a todos los efectos, a un área F, zonas que corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos pendientes de ordenación mediante un Plan Especial, con la consiguiente gestión.

2.- Su clasificación como Suelo Urbano Consolidado se producirá en la medida en que lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Para ello se requerirá que previamente se hayan aprobado y realizado los proyectos de reparcelación y de urbanización y en su caso, de obras ordinarias, con los que se ejecute totalmente el plan.

ARTÍCULO 8.- DOTACIONES LOCALES

Las dotaciones locales son las infraestructuras y los equipamientos al servicio de las áreas inferiores establecidas por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los mismos, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

El Plan General de Ordenación urbana de Zaragoza delimita como Dotación Local dentro del área de Intervención G-57-4, la parcela destinada a equipamiento educativo público EE 57.23.

ARTÍCULO 9.-DOTACION LOCAL

La parcela calificada como dotación local de equipamiento público, EE 57.23, situada al sur del ámbito, se regirá según lo dispuesto en el capítulo 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto a las condiciones de edificabilidad y ordenación de los edificios a construir en la misma, el presente Plan Especial se remite a lo dispuesto en los artículos 8.2.15 y 8.2.16 de las Normas del Plan General.

ARTÍCULO 10.-SISTEMA DE ZONAS VERDES

La zona calificada como zona verde se regirá según lo dispuesto en el capítulo 8, artículo 8.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPITULO II -REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 11.- REMISIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, los usos y tipología de la edificación se remitirán a lo regulado por las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para la ZONA A2; EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA SEMIINTENSIVA CON BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA.

ARTÍCULO 12.- DEFINICIÓN Y TIPOS DE EDIFICACIÓN

Nos remitimos a lo dispuesto en los artículos 4.2.1 y 4.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el cual establece que:

1. *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 a viales.*

En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

2. Los tipos edificatorios previstos son los establecidos en las Fichas Urbanísticas de las presentes Normas, dentro de los establecidos en el artículo 4.2.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Entre los tipos edificatorios que se incluyen en el artículo 4.2.1, en el presente Plan Especial se podrán destinar las parcelas a los siguientes:

- a) *Edificios aislados de vivienda colectiva en altura: bloques puntuales, desarrollos lineales, bloques laminares, etc.*

ARTÍCULO 13.- CONDICIONES DE POSICIÓN

1. Las condiciones de posición de los edificios son las establecidas en las Fichas Urbanísticas de las presentes Normas. La separación entre edificios cumple con lo dispuesto en las Normas del Plan General, según el cual la separación mínima entre los edificios, tanto situados en la misma parcela como entre los situados en diferentes parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por 0,67.

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

2. Las alineaciones fijadas en las fichas urbanísticas como alineación de fachada a vial, deberán coincidir con la alineación de vial al menos en un 70% de la longitud de cada tramo de fachada, aunque podrá coincidir enteramente con ella si el proyecto de edificación lo considera oportuno. Esta disposición no se aplica a aquellas alineaciones descritas como fondo máximo edificable.

3. En el caso de producirse retranqueos respecto a la alineación oficial, estos deberán ser como mínimo de 3 metros de profundidad por 5 metros de longitud.

4. Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, éstos tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose coincidir su fachada con la alineación a vial, o bien estableciéndose servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se haya de acceder a los locales.

ARTÍCULO 14.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Las condiciones de aprovechamiento de las parcelas son las establecidas en las Fichas Urbanísticas de las presentes Normas. Dichas fichas cumplen lo dispuesto en el artículo 4.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Tanto las condiciones de ocupación, como de altura y edificabilidad son las que vienen expuestas en las correspondientes fichas urbanísticas.

ARTÍCULO 15.- PARCELA MÍNIMA

Las parcelas resultantes de la reparcelación deberán tener al menos 500 m² de superficie, excepto en la manzana D, de superficie inferior a 500 m², cuya parcela resultante en el Proyecto de Reparcelación, será de la totalidad de la manzana. Las dimensiones de las parcelas resultantes de la reparcelación permitirán su edificación de acuerdo con las condiciones de separación a linderos y entre edificios.

ARTÍCULO 16.- CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso del ámbito se regirán por lo establecido en el artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

CAPITULO III.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 17.- ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

El presente plan Especial se remite para la regulación de las alineaciones, en todo lo no regulado por las Normas del presente Plan Especial, a lo establecido en el Capítulo 2, artículo 2.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación urbana de Zaragoza.

ARTÍCULO 18.- RASANTES

El presente plan Especial se remite en cuanto a la regulación de las rasantes, en todo lo no regulado por las Normas del presente Plan Especial, a las disposiciones contenidas en el Capítulo 2, artículos 2.2.8 y 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 19.- RETRANQUEOS

El Presente Plan Especial se remite para la regulación de los retranqueos, en todo lo no regulado por las Normas del presente Plan Especial, a las disposiciones contenidas en el Capítulo 2, artículo 2.2.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 20.- ALTURA DE LOS EDIFICIOS

La altura máxima de los edificios viene definida en las fichas urbanísticas del presente Plan Especial. En todo lo no regulado por las presentes Normas, el Plan Especial se remite a las disposiciones contenidas en el Capítulo 2, artículos 2.2.20 y 2.2.21, de las Normas urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 21.- ALTURAS DE PLANTA

En cuanto a alturas de planta y alturas libres de planta, así como a la denominación y características de las distintas plantas: planta baja, entreplantas y plantas bajo rasante, se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos del capítulo 2 de las Normas del Plan General: 2.2.23, 2.2.24, 2.2.25, 2.2.28, 2.2.29.

ARTÍCULO 22.- CUERPOS SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS.

Las características, dimensiones y condiciones para la disposición de entrantes, salientes y vuelos quedan regulados por los artículos 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34, 2.2.35 y 2.2.36 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 23.- CUBIERTAS

Las cubiertas serán preferiblemente planas, aunque también se podrán construir cubiertas inclinadas, siempre dentro de lo establecido en el artículo 2.2.22 de las Normas del Plan General de Zaragoza.

ARTÍCULO 24.- CONSTRUCCIONES ADMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Se regularan según lo establecido en el contenido del artículo 2.2.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPITULO IV.- URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 25.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En la totalidad de la urbanización y las edificaciones reguladas en esta normativa serán de obligada observancia las determinaciones relativas a la eliminación de barreras arquitectónicas que se recogen en la ley 3/1.997, de 7 de abril, de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como en el decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de transportes y de las Comunicación.

ARTÍCULO 26.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE PROTECCIÓN CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES.

En la totalidad de la urbanización del ámbito regulado en esta normativa será de obligada observancia el cumplimiento de la Ordenanza Municipal para la Protección contra Ruidos y Vibraciones de 31 de octubre de 2001, del Ayuntamiento de Zaragoza.

ARTÍCULO 27.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

En la totalidad de la urbanización del ámbito regulado en esta normativa será de obligada observancia el cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios, de 29 de junio de 1995, así como las modificaciones efectuadas; la primera el 20 de octubre de 1998 y la segunda el 17 de junio de 2000.

La disposición de los hidrantes contra incendios y su interdistancia serán las que indica la normativa vigente de prevención y extinción de incendios (CPI y Ordenanzas Municipales)

ARTÍCULO 28.- CONDICIONES A TENER EN CUENTA EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

RED DE ABASTECIMIENTO:

- Las tuberías se proyectarán de fundición dúctil de la serie azul K=40, de 150 mm de diámetro como mínimo y por la acera. La generatriz superior de la tubería de abastecimientos debe quedar a más de 1.00 metro de la rasante definitiva de la acera.
- Las tuberías de abastecimiento y sus tomas, irán siempre situadas a una cota superior que la red de saneamiento y con una separación mínima de 1.00 metros, tanto en el plano horizontal como en el plano vertical.
- Las tuberías de abastecimiento al discurrir paralelas a las instalaciones eléctricas quedarán por debajo de las instalaciones eléctricas y con una separación mínima de 1.00 metros tanto en el plano horizontal como en el vertical.
- En los nudos se deberán proyectar las correspondientes válvulas.
- En los puntos altos de la red se deberán colocar ventosas y en los puntos bajos desagües. Estos aparatos deberán estar alojados en arquetas de registro de dimensiones adecuadas y fabricadas con hormigón resistente a los Sulfatos (SR)
- Todos los elementos de la red susceptibles de ser recibidos municipalmente (tuberías, válvulas, desagües, ventosas, arquetas, acometidas, hidrantes, etc) deberán cumplir el Pliego de Condiciones y Modelario Municipal, y además las obras de fábrica se construirán con hormigón fabricado con cemento resistente a los Sulfatos
- En la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las directrices establecidas por el Servicio de Conservación de Infraestructuras.

RED DE SANEAMIENTO:

- Los conductos deben ser de 30 cm de diámetro mínimo y de hormigón fabricado con cemento resistente a sulfatos (SR), de la clase R y cumplirán con las prescripciones contenidas en la "Norma UNE-127010-EX"
- Las tuberías deberán ir en todo momento por la calzada, por debajo de todos los demás servicios urbanísticos y a una profundidad mínima de 1,20 metros, desde la rasante definitiva de la calzada hasta la generatriz superior de la tubería.
- Se deberá colocar pozos de registro en los cambios de dirección y pendientes, en las cabeceras, en saltos y en general a distancias superiores a 50 m.
- Cada inmueble tendrá una única acometida, que se solicitará en expediente aparte y deberá realizarse de acuerdo con el Pliego de Condiciones y Modelario Municipal
- Se deberán colocar sumideros en los nuevos viales para la recogida de aguas pluviales.
- Tanto las acometidas de viviendas como los sumideros deberán desaguar a pozos de registro.
- En la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las directrices establecidas por el Servicio de Conservación de Infraestructuras.

Las redes de infraestructuras han de considerarse con carácter orientativo, debiéndose justificar su trazado, características, diámetros, materiales, rasantes etc, en el correspondiente proyecto de urbanización.

ALUMBRADO PÚBLICO:

- Las obras e instalaciones que se proyecten deberán cumplimentar la normativa actual en vigor para este tipo de instalaciones (Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión según Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto, y demás normativa nacional e internacional que le sea de aplicación).
- En el presupuesto se deberá contemplar la retirada de la actual instalación de alumbrado.
- El alumbrado público de los viarios de circulación se proyectará con columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado a implantar en ambas aceras, de altura e inter distancias adecuadas para obtener los resultados luminotécnicos deseados.
- Todas las luminarias proyectadas deberán llevar bloque óptico con la fotometría adecuada con un índice de protección mínimo del mismo IP65 para las luminarias para viales de circulación rodada e IP55 para las zonas verdes o andadores peatonales y diseñadas de tal forma que la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal para evitar la polución luminosa.
- En las zonas verdes deberá incluirse el correspondiente alumbrado, mediante columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado de 4 metros de altura.
- Con carácter general, todos los modelos deberán cumplir las Normas Técnicas Municipales para Instalaciones de Alumbrado Público, aprobadas por el Ayuntamiento Pleno el 19 de mayo de 2003.
- En las aceras donde se proyecten alcorques para la plantación de árboles así como en las zonas verdes, la distancia del arbolado con los soportes de alumbrado será como mínimo de 5 metros.
- De carácter general, en aceras de menos de 2 metros de anchura, la implantación del alumbrado público deberá realizarse por las fachadas de los edificios que se proyecten o alternativa más conveniente e idónea.
- Las paredes de las arquetas de derivación, paso o cruce de calzada serán construidas con hormigón HM-30 o compuestas por piezas de polipropileno con cargas, ensambladas entre sí.
- En las canalizaciones tanto sea en acera, tierra o de cruce de calzada los tubos a instalar serán de PVC-U tipo de presión PN-6 de 110 mm de diámetro y 2,7 mm de espesor, según la norma UNE-EN-1452, o también de doble pared corrugado por el exterior y liso por el interior, del mismo diámetro, y según norma UNE-EN-50086-2-4-N, cubriendo los mismos con hormigón HM-12,5.
- La instalación de alumbrado público deberá disponer de los dispositivos adecuados más idóneos para poder efectuar una reducción del flujo luminoso emitido por las lámparas (reactancias de dos niveles de potencia, estabilizadores reguladores en cabecera de línea, etc.), manteniendo en todo momento las prestaciones luminotécnicas de calidad previstas.
- El centro de mando a instalar tendrá un compartimiento aparte para la compañía suministradora y unas medidas de 1.730x1.610x460 mm.
- Los niveles luminotécnicos requeridos serán de 30 lux para las vías con circulación rodada y de 18 lux para las zonas verdes y andadores.
- El alumbrado de las zonas privadas será independiente del alumbrado público objeto de recepción municipal.

RED ELÉCTRICA:

Todas las líneas aéreas, tanto existentes como proyectadas, deberán reconvertirse en subterráneas dentro del ámbito de actuación. Los centros de transformación propuestos y existentes estarán integrados en la edificación.

Todas las líneas aéreas tanto existentes como proyectadas, deberán convertirse en subterráneas dentro del ámbito de actuación.

Los centros de transformación estarán integrados en la edificación.

Las infraestructuras que vayan a ser recibidas por el Ayuntamiento cumplirán los modelos y pliego de prescripciones técnicas utilizados en los Proyectos de Urbanización municipales.

ESTUDIO GEOTÉCNICO:

En el caso de que en el correspondiente estudio geotécnico del proyecto de urbanización se detectasen riesgos de hundimiento kárstico, el proyecto de redes (abastecimiento, saneamiento y riego) deberá contar con sistemas de precauciones especiales en las zonas de posible incidencia de subsidencia, en el sentido de evitar la filtración de agua al subsuelo y, según las condiciones que pueden establecerse en los posteriores estudios geotécnicos, se deberá instrumentalizar las citadas redes tanto para el control de volúmenes de agua en el área como para permitir una gestión más eficaz de las mismas.

ARTÍCULO 29.- URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

La urbanización de los espacios públicos habrá de ser ejecutada con cargo a la propiedad de los terrenos incluidos dentro del Área de Intervención G-57-4. El Ayuntamiento, en cuanto actúe como administración pública que recibe los espacios públicos, no participará en los costes de urbanización, si que participará en cuanto actúe como propietario de los terrenos.

Las anchuras de las aceras y calzadas deben considerarse de carácter orientativo, debiendo definirse y justificarse su adopción en el correspondiente proyecto de urbanización, de manera que se garantice la accesibilidad conforme a la normativa sectorial vigente (Ordenanza municipal de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, Ley 3/1933 de 7 de abril de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transportes y de la comunicación y el Decreto 19/1999 de 9 de Febrero del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transportes y de la comunicación, etc), así como la normativa vigente de prevención y extinción de incendios.

En el tramo de la Calle Biel que se encuentra incluida en el Área deberá renovarse el pavimento de hormigón de sus dos aceras, colocando baldosa pero respetando las alineaciones de bordillo de calzada existentes para mantener la sección actual de la misma.

La acera proyectada junto con las edificaciones existentes de la Calle Azalea deberá demolerse para realizar la nueva, que quedará integrada en la nueva urbanización con la

rasante adaptada a la calzada y con un pavimento de baldosa igual al que se coloque en la otra acera.

Las zonas verdes deberán contar con sistema de riego y alumbrado público

ARTÍCULO 30.- RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Una vez certificado por la Dirección de obras que éstas han finalizado según el proyecto de urbanización aprobado al efecto, el Ayuntamiento procederá a la Recepción de las mismas. Los trámites de recepción de las obras de urbanizadoras se realizarán cumpliendo la legislación básica de Contratos de las Administraciones Públicas.

A partir de ese momento comenzará a contar el periodo de garantía fijado en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización, siendo por defecto el de un año. Durante ese periodo, el Ayuntamiento podrá señalar las deficiencias que supongan incumplimiento de las condiciones técnicas o legales de responsabilidad de la contrata a la cual procederá a subsanarlas.

Una vez finalizado el plazo de garantía se comprobarán todos aquellos elementos accesibles para verificar su correcta instalación. En caso de que no se aprecien deficiencias conforme a los párrafos anteriores, el Ayuntamiento prestará su conformidad con las obras de urbanización ejecutadas

CAPITULO V.- NORMAS PARTICULARES

ARTÍCULO 31.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se establece para la Unidad de Ejecución en el presente Plan Especial el sistema de Actuación denominado Sistema de Compensación. La regulación de su desarrollo viene determinado en el Capítulo III de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo Urbanística Aragonesa, donde se regulan los sistemas de actuación indirecta.

ARTÍCULO 32.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

CUADRO RESUMEN

SUPERFICIE TOTAL	39.190,4 m ²
Superficie que no computa	4.303,4 m ²
SUPERFICIE APORTADA	34.887m ²
22,9 % dotaciones	7.982,3 m ²
14,1% zonas verdes	4.925,6 m ²
40% viario	13.963,6m ²
SUPERFICIE DE CESIÓN (77%)	26.871,5m ²
23% parcelas usos lucrativos	8.015,5 m ²

ZONAS VERDES

Zona Verde 1	731 m ²
Zona Verde 2	799,5m ²
Zona Verde 3	269,3 m ²
Zona Verde 4	957,2 m ²
Zona Verde 5	648,1 m ²
Zona Verde 6	1.520,5 m ²
Total Zonas Verdes	4.925,6 m²

DOTACIONES

Equipamiento educativo EE (PU) 57.23	7.982,3 m ²
TOTAL	7.982,3 m²

SUPERFICIE DE PARCELAS

MANZANA A (VPO)	1.195,9 m ²
MANZANA B	1.591,6 m ²
MANZANA C	5.053,8 m ²
MANZANA D	174,2 m ²
TOTAL	8.015,5 m²

ARTÍCULO 33.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO RESULTANTES

PARCELA	ÁREA MOVIMIENTO	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
MANZANA A (VPO) 1.195,9 m ²	7.425 m ²	7.294 m ²	63
MANZANA B 1.591,6 m ²	10.724,1 m ²	10.200 m ²	88
MANZANA C 5.053,8 m ²	23.126,3 m ²	22.156 m ²	194
MANZANA D 174,2 m ²	174,2 m ²	470 m ²	4
TOTAL SUPERFICIES	TOTAL AREA MOVIMIENTO	TOTAL EDIFICABILIDAD (96% DEL ÁREA DE MOVIMIENTO)	TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS
Total 8.015,5 m²	41.798 m2	40.120m2	349

ARTÍCULO 34.- ESTUDIOS DE DETALLE

Cada ficha urbanística define las condiciones de una manzana, dentro de la cual se podrán ubicar uno o varios bloques. La edificación resultante no requerirá la previa formulación y aprobación de Estudios de Detalle siempre que se ajuste a las determinaciones que en cuanto a alineaciones, fondos edificables, alturas máximas, ocupación en planta y aprovechamiento se establecen en las mismas.

Será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle en el caso de que la manzana (A, B, C ó D) no se resuelva con un proyecto básico unitario. Dicho Estudio de Detalle será el que determine las condiciones de volumen; alturas de planta, altura máxima, fondo edificable y vuelos comunes a toda la edificación perteneciente a la misma parcela, de tal modo que se consiga una construcción de condiciones volumétricas uniformes.

El Estudio de Detalle podrá establecer variaciones de la edificabilidad entre las asignadas a cada manzana por estas normas en un diez por ciento al alza o a la baja, y del número de viviendas asignado a cada manzana por estas normas en un 10 por ciento al alza o a la baja (redondeándose a un número entero por defecto), siempre que la edificabilidad total del ámbito y el número total de viviendas asignadas al ámbito no aumente, así como que no disminuya el número de viviendas protegidas.

El Estudio de Detalle deberá abarcar todas aquellas manzanas que experimenten variación con respecto a la edificabilidad asignada en el Plan Especial.

Tal variación se producirá siempre previamente a la obtención de la primera licencia en cualquiera de las parcelas resultantes de la Reparcelación.

ARTÍCULO 35.- FICHAS URBANÍSTICAS

FICHAS URBANÍSTICAS

MANZANA A (VPO)

SUPERFICIE DE PARCELA:
1195,80 m2

OCUPACIÓN MÁXIMA:

PLANTA SÓTANO, SEMISÓTANO Y BAJA:
100%

PLANTAS ALZADAS:
La resultante del fondo máximo

FONDO MÁXIMO:
(desde alineaciones a vial según dibujo)
PLANTAS ALZADAS: 15,00 m

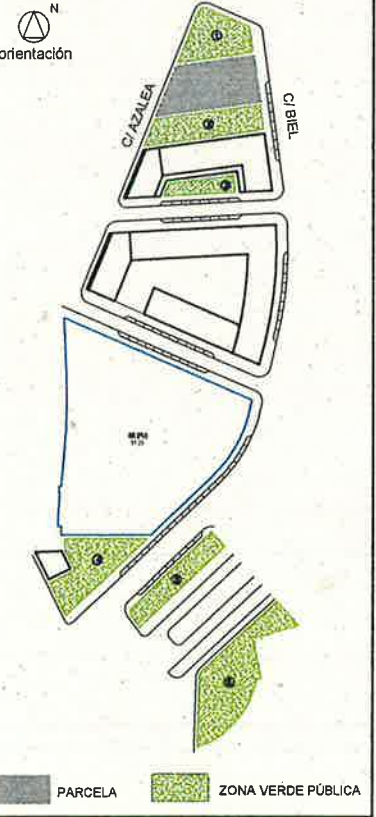
RETRANQUEO MÍNIMO:
(respecto a alineación en cl. Azalea)
PLANTAS B+5: 1,20 m

EDIFICABILIDAD TOTAL..... 7.294 m2
Vº DE VIVIENDAS..... 63 Viv
ALTURA MÁXIMA (ver dibujo):
ZONA B+7..... 25,50 m
ZONA B+5..... 19,50 m
ZONA B+4..... 16,50 m

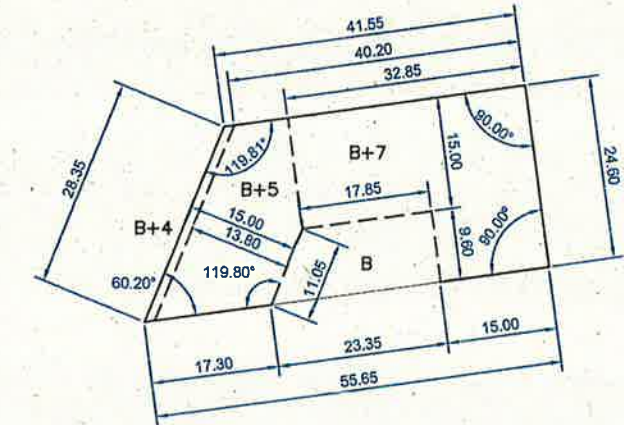
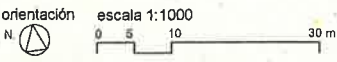
CONDICIONES DE USO:
SEGÚN ART.4.2.6 NORMAS PGOU.

EN TODO LO NO REGULADO:
REMISIÓN A ZONA A2 GRADO 1

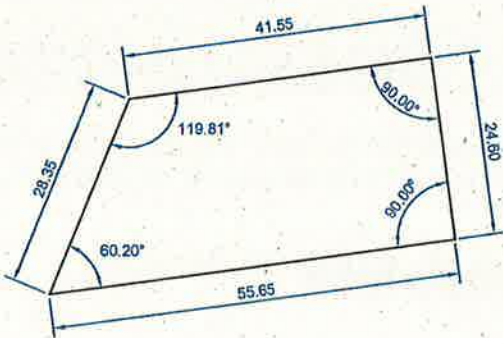
ORDENACIÓN DE CONJUNTO
escala 1:4.000



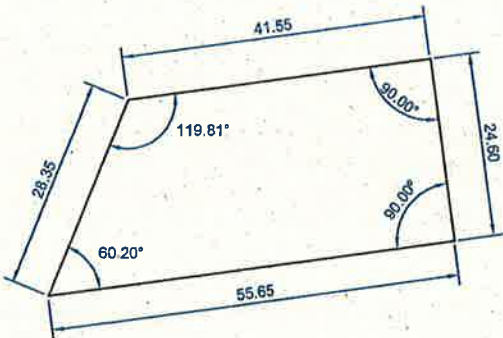
MANZANA A (VPO)
PLANTAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA



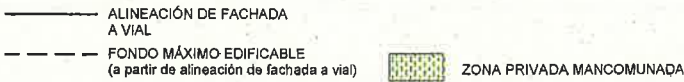
EN PLANTAS ALZADAS



EN PLANTA BAJA



EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO



FICHAS URBANÍSTICAS

MANZANA B

SUPERFICIE DE PARCELA:
1591,60 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

PLANTA SÓTANO, SEMISÓTANO Y BAJA:
100%

PLANTAS ALZADAS:

La resultante del fondo máximo

FONDO MÁXIMO:

PLANTAS ALZADAS: 15,00 m

RETRANQUEO MÍNIMO:

(respecto a alineación en cl. Azalea)

PLANTAS B+5: 1,20 m

EDIFICABILIDAD TOTAL..... 10.200 m²

Nº DE VIVIENDAS..... 88 Viv

ALTURA MÁXIMA (ver dibujo):

ZONA B+7..... 25,50 m

ZONA B+5..... 19,50 m

ZONA B+4..... 16,50 m

CONDICIONES DE USO:

SEGÚN ART.4.2.6 NORMAS PGOU

EN TODO LO NO REGULADO:

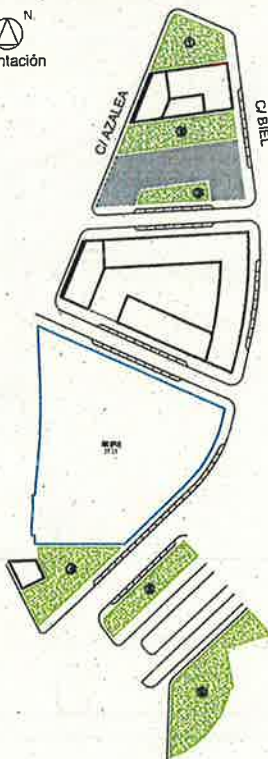
REMISIÓN A ZONA A2 GRADO 1

ORDENACIÓN DE CONJUNTO

escala 1:4.000



orientación



PARCELA

ZONA VERDE PÚBLICA

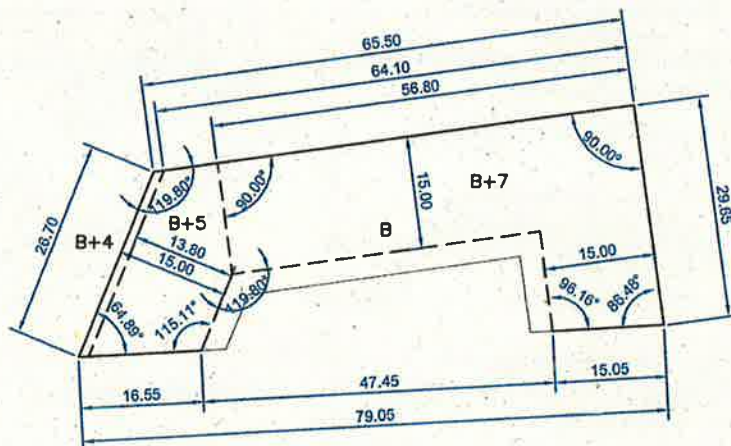
MANZANA B

PLANTAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA

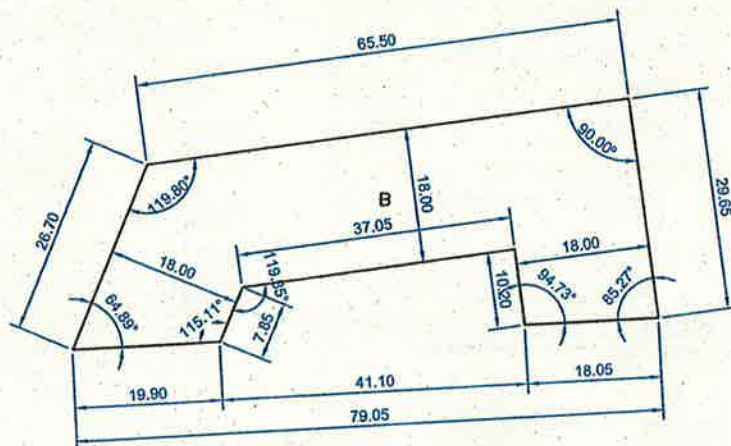
orientación



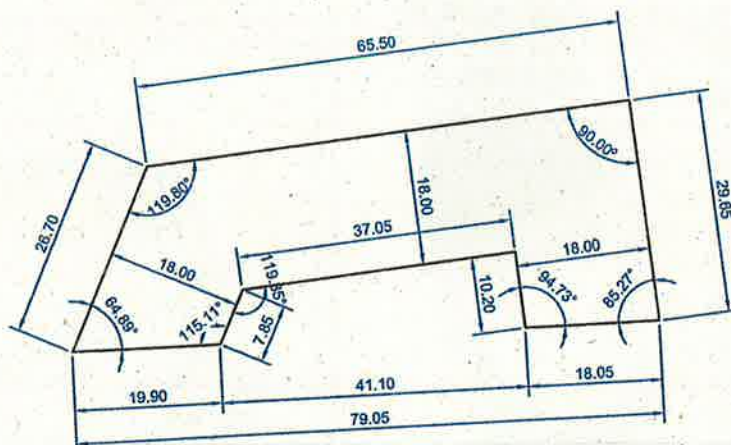
escala 1:1000



EN PLANTAS ALZADAS



EN PLANTA BAJA



EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO

— ALINEACIÓN DE FACHADA
A VIAL

--- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
(a partir de alineación de fachada a vial)



ZONA PRIVADA MANCOMUNADA

FICHAS URBANÍSTICAS

MANZANA C

SUPERFICIE DE PARCELA:
5.053,80 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:
100%

PLANTAS BAJA Y ALZADAS:
La resultante del fondo máximo

FONDO MÁXIMO:
PLANTAS ALZADAS: 15,00 m

RETRANQUEO MÍNIMO:
(respecto a alineación en cl. Azalea)
PLANTAS B+5: 1,20 m

EDIFICABILIDAD TOTAL..... 22.156 m²
Nº DE VIVIENDAS..... 194 Viv

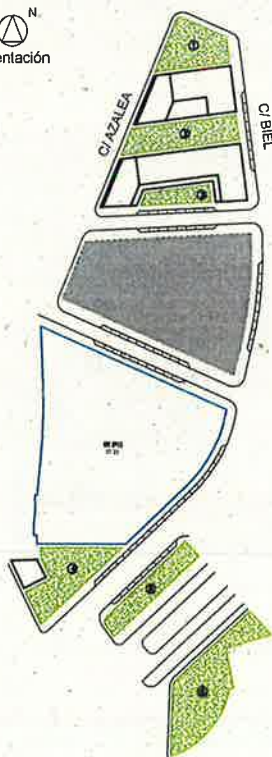
ALTURA MÁXIMA (ver dibujo):

ZONA B+7..... 25,50 m
ZONA B+5..... 19,50 m
ZONA B+4..... 16,50 m

CONDICIONES DE USO:
SEGÚN ART.4.2.6 NORMAS PGOU

EN TODO LO NO REGULADO:
REMISIÓN A ZONA A2 GRADO 1

ORDENACIÓN DE CONJUNTO
escala 1:4.000

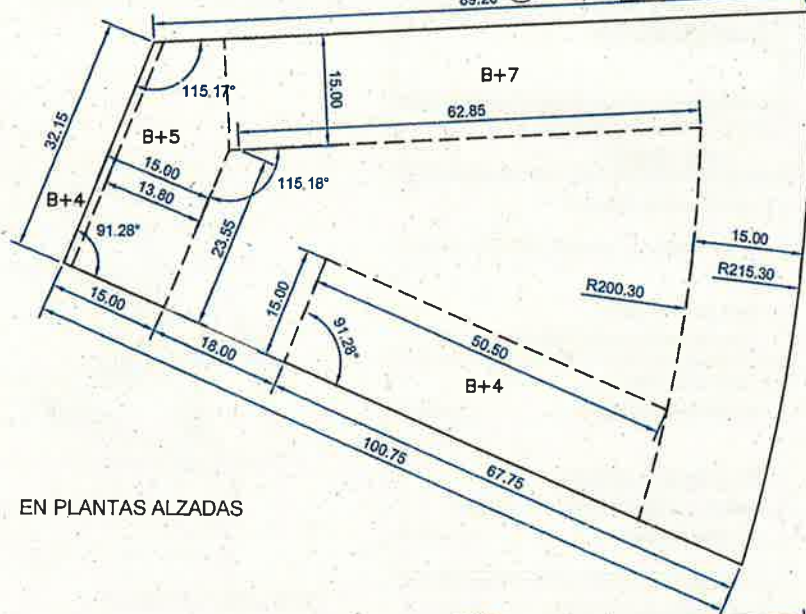


PARCELA ZONA VERDE PÚBLICA

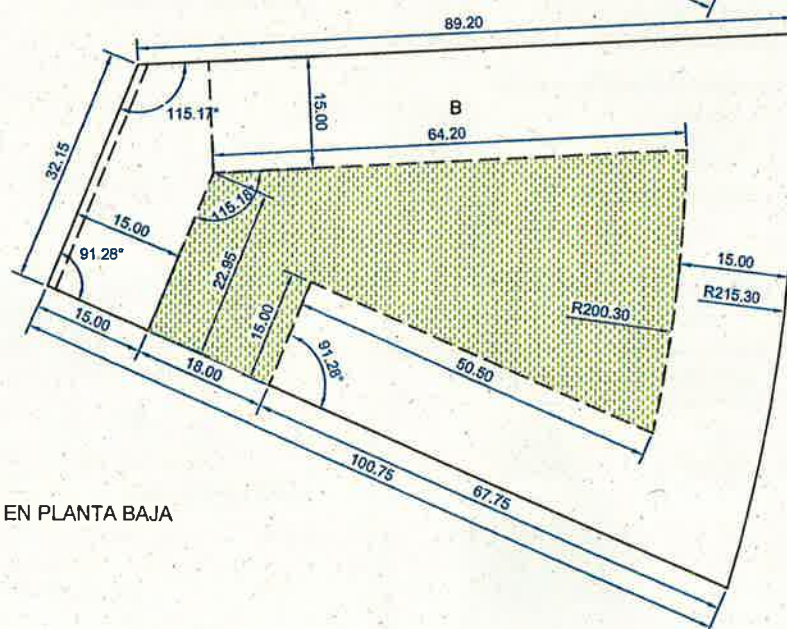
MANZANA C

PLANTAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA

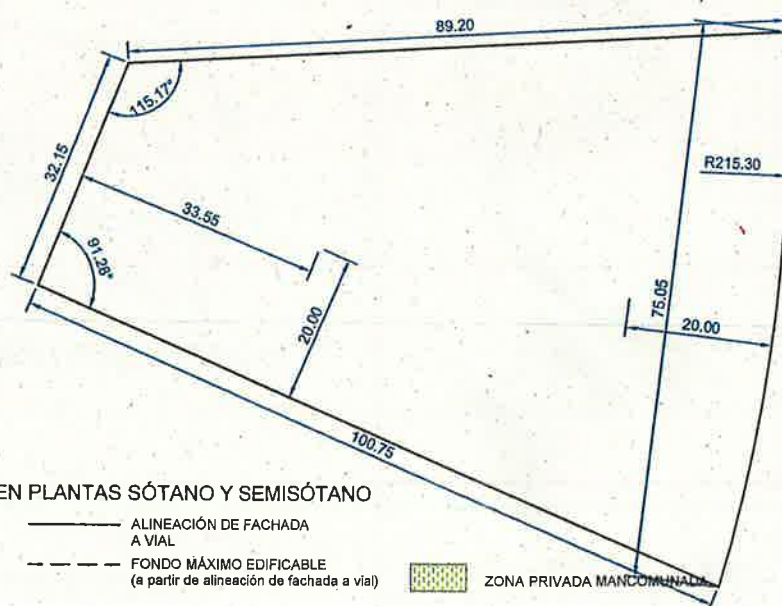
orientación escala 1:1000
N 0 5 10 30 m



EN PLANTAS ALZADAS



EN PLANTA BAJA



EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO

— ALINEACIÓN DE FACHADA A VIAL
- - - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (a partir de alineación de fachada a vial)

ZONA PRIVADA MANCOMUNAL

FICHAS URBANÍSTICAS

MANZANA D

SUPERFICIE DE PARCELA:
174,20 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:
100%

PLANTAS BAJA Y ALZADAS:
La resultante del fondo máximo

FONDO MÁXIMO:

(desde alineaciones a vial según dibujo)

ZONA B+2 (c/ Estrómboli): 13,00 m

EDIFICABILIDAD TOTAL..... 470 m²

Nº DE VIVIENDAS..... 4 Viv

ALTURA MÁXIMA (ver dibujo):

ZONA B+2..... 10,50 m

CONDICIONES DE USO:

SEGÚN ART.4.2.6 NORMAS PGOU

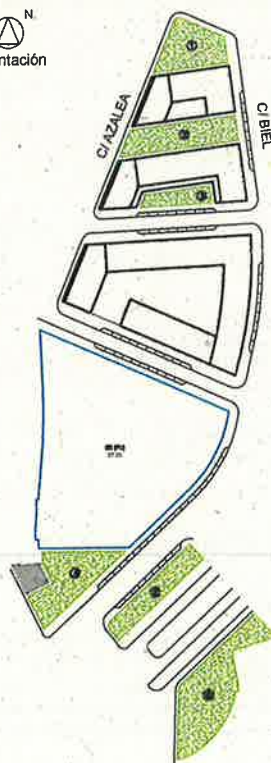
EN TODO LO NO REGULADO:

REMISIÓN A ZONA A1 GRADO 3.1

ORDENACIÓN DE CONJUNTO
escala 1:4.000



orientación



PARCELA

ZONA VERDE PÚBLICA

MANZANA D

PLANTAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA



escala 1:1000

0 5 10 30 m.



EN PLANTAS ALZADAS



EN PLANTA BAJA



EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO

— ALINEACIÓN DE FACHADA
A VIAL

- - - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
(a partir de alineación de fachada a vial)



ZONA PRIVADA MANCOMUNADA