

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

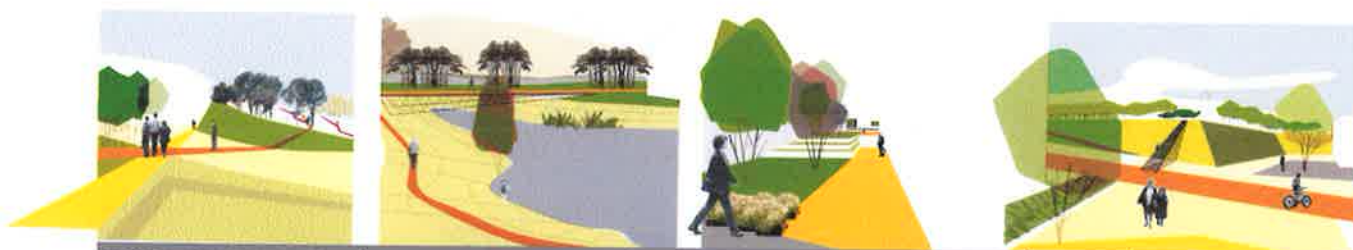


DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 25 JUL. 2008

EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad



TEXTO REFUNDIDO ÁREA DE INTERVENCIÓN F-38-1 NORMAS URBANÍSTICAS

PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

LETRADO:

ALMAEBRO S.L.
FRANCISCO LACRUZ ABAD / ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
ÁNGEL AGUIRRE PARDILLOS

JUNIO 2008

- TÍTULO I -

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza, finalidad y caracterización del Plan Especial y de sus normas urbanísticas.

1. El presente instrumento urbanístico tiene naturaleza jurídica de Plan Especial de Reforma Interior y se configura como un específico planeamiento de desarrollo del Plan General de Zaragoza, formulado a partir de lo dispuesto en su norma 2.1.17 que dispone que los propietarios de terrenos calificados como suelo urbano no consolidado, cuando el área en que se incluyan esté pendiente de Plan Especial, deberán presentar a trámite un Plan Especial de Reforma Interior en el plazo máximo de cuatro años, salvo que el propio Plan General específicamente señale otro plazo.

2. El Plan especial del Área de Intervención F-38-1 tiene como finalidad, a partir de los contenidos básicos establecidos en el Plan General, completar la ordenación detallada de este sector así como de los suelos destinados a sistemas generales que tiene adscritos. De conformidad con la legislación en vigor, el Plan Especial posibilitará sin necesidad de ulteriores concreciones, la realización de las operaciones de urbanización y edificación sobre el ámbito de referencia (y ello siempre sin perjuicio de que, no obstante, pueda ser preciso realizar las adaptaciones o concreciones de parámetros urbanísticos que en él se prevén mediante distintos instrumentos urbanísticos, tales como Estudio de detalle etc.).

3. Dentro del marco del derecho urbanístico aragonés el presente Plan Especial se configura como Plan Especial de Reforma Interior, y dentro del marco del Plan General de Zaragoza el presente Plan se caracteriza por tener por objeto una de las denominadas Zonas F del suelo urbano no consolidado de Zaragoza que se definen como *Áreas de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos*.

4. En el contexto antecedente las presentes normas urbanísticas constituyen parte integrante del Plan Especial de Reforma Interior del Área F-38-1 del Plan General de Zaragoza.

Artículo 2.- Ámbito.- Condición legal de sector.

1. El ámbito del presente Plan especial viene definido por los terrenos que configuran en el Plan General de Zaragoza el Área de Intervención F-38-1 junto con los sistemas generales que el propio Plan General en la delimitación de dicha Área adscribe.

2. De conformidad con lo dispuesto en la Norma 2.1.9.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el ámbito del Área de Intervención F-38-1 se equiparará a un sector de planeamiento, a efectos de lo dispuesto en los artículos 102 y concordantes de la LUA.

Artículo 3.- Vigencia del Plan Especial.

1. El presente Plan especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.

2. La vigencia del Plan especial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudieran producirse.

Artículo 4.- Integración e interpretación normativa.

1. Las normas urbanísticas del Plan general de ordenación urbana de Zaragoza y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de directa e inmediata aplicación en el ámbito territorial del Plan especial del Área de Intervención F-38-1.

2. Las normas urbanísticas de este Plan Especial desarrollan las normas del Plan general y concretan las determinaciones de su título quinto en el ámbito denominado Área de Intervención F-38-1, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, quinto, séptimo y octavo de las normas del plan general.

3. La aplicación e interpretación de estas normas se verificará en el marco general definido para todo el Estado por la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV), a partir del cual se habrá de llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, *Urbanística de Aragón*, (en adelante LUA) y con lo establecido en el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el *Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios* (en adelante RUA), así como en las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 5.- Interpretación de los documentos del Plan Especial.

1. De conformidad con el criterio contenido en la norma 1.1.6 del Plan General de Zaragoza la interpretación de los documentos integrantes del presente Plan Especial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el plan general de la ciudad.

2. En la interpretación de los documentos del plan, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.
- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.

- TITULO II -

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6.- Destino de los terrenos.- Clasificación.- Tránsito de la condición de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.

1. El presente Plan Especial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan general ha incluido previamente como integrantes de la categoría de suelo urbano no consolidado y, más en concreto, en una de las denominadas Zonas F o Áreas de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos.

2. Los terrenos ordenados por este Plan Especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación de los proyectos de reparcelación y urbanización, y de su posterior ejecución, que determinará que los terrenos ordenados como parcelas edificables hayan obtenido la condición de solar, que se hayan ejecutado las infraestructuras que el Plan prevé y que se hayan materializado las cesiones obligatorias a favor de la Administración actuante.

Artículo 7.- Calificación del suelo.- Zonificación.

1. El suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito regulado por este Plan Especial, como consecuencia de la ordenación propuesta quedará incluido necesariamente en alguna de las siguientes zonas: (I) Sistemas generales de la ordenación, (II) Sistemas locales de la ordenación, (III) Suelo residencial.

2. Cada una de las zonas referidas es objeto de las subdivisiones y del régimen específico que se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 8.- Sistemas generales.- Sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos (SGV).

1. El Plan General de Zaragoza ha adscrito al Área de Intervención F-38-1 de Zaragoza una pieza específica de terreno que tiene la consideración de sistema general de la ordenación al servicio de toda la Ciudad. La pieza adscrita, dentro de las diferentes variedades legales que existen en materia de sistemas generales, quedaría incluida dentro de la correspondiente al *Sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos (SGV)*.

2. Este suelo de sistemas generales viene determinado por las superficies de terreno que el Plan General así considera en sus planos de clasificación y calificación, que han quedado adscritas al sector con el que resultan colindantes en su límite sur occidental, en posición de entronque directo con los terrenos externos al sector que tienen la misma consideración de sistema general de zonas verdes y que conforman el determinado Cabezo Cortado en la inmediaciones del Canal Imperial de Aragón.

3. De conformidad con lo dispuesto en la norma 2.1.12 b) del Plan General, el suelo de sistema general recién descrito será objeto de cesión al Ayuntamiento en el marco de la ejecución de este Plan Especial.

4. Este suelo de sistemas generales se habrá de atener al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

5.- Los esquemas y propuestas de ordenación y actuación sobre este sistema general que contiene el presente Plan Especial son meramente orientativos y no vinculan al Ayuntamiento que podrá determinar la ordenación y el diseño del espacio libre que genera como tenga por conveniente.

Artículo 9.- Sistemas locales.- Categorización y régimen jurídico de las dotaciones locales.

1. Al margen de los sistemas generales, entrando ya en el plano dotacional local y como terrenos de cesión estructural Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la norma 2.1.12 a) del Plan General, el presente Plan Especial contempla los siguientes tipos de suelo zonificado con destino dotacional: suelos del sistema local viario (SV), suelos del sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL) y suelos del sistema local de equipamiento público.

2. El régimen jurídico de los sistemas locales de la ordenación al servicio del ámbito ordenado será el siguiente:

2.1. Sistema local viario (SV): se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

2.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL): se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

2.3. Sistema local de equipamiento público (SEDS): el presente Plan Especial se redacta de conformidad con lo que dispone el artículo 120.4 del RUA, según el cual los Planes Especiales de Reforma Interior pueden prever que el conjunto de suelo obtenido por aplicación de los módulos de reserva se destine a equipamiento social, docente o deportivo. Por esa razón las superficies destinadas al sistema local de equipamiento público se determinan con esa condición genérica al objeto de que una vez hayan sido objeto de cesión al Ayuntamiento éste pueda indistintamente destinarlas a Equipamiento docente (E), Equipamiento deportivo (D) o Equipamiento social (S). Los terrenos destinados al sistema local de equipamiento en las distintas modalidades a las que se acaba de hacer referencia se localizan en los emplazamientos al respecto señalados en los planos de ordenación y se atenderán en lo tocante a su régimen jurídico a lo dispuesto en

el Plan General de Ordenación Urbana para los equipamientos docente, deportivo o social según sea el destino definitivo que el Ayuntamiento atribuya finalmente a los terrenos de referencia.

Artículo 10.- Suelo residencial-. Edificación lucrativa, libre o protegida, con destino principal a vivienda. Distinción de zonas tipológicas.

1. Deducidos los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales a los que aluden los dos artículos antecedentes, el resto de los suelos que conforman el sector se ordenan alrededor de la finalidad impuesta por el Plan General de generar solares aptos para la edificación de uso residencial (sin perjuicio de la implantación accesorio de otros usos que sean compatibles con éste).

2. De conformidad con la ficha del Plan General se ha previsto una reserva del 18,8% de la edificabilidad residencial de este sector para viviendas sujetas a algún régimen público de protección (viviendas de protección oficial), cifra que coincide con la correspondiente a la obligación de ceder al Ayuntamiento la edificabilidad lucrativa correspondiente al 10% del aprovechamiento medio. Por esa razón, dentro del denominado suelo residencial se distinguirá entre el destinado a *Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública* (que coincide cuantitativa y cualitativamente con el suelo de cesión al Ayuntamiento por corresponder con el 10% del aprovechamiento medio) y el destinado a *Edificación residencial colectiva en régimen libre*.

3. Asimismo, a partir de lo dispuesto en la ficha del Plan General que introduce diversificaciones en cuanto a la tipología de las construcciones, la edificación residencial colectiva del presente Plan Especial se distribuye en tres zonas tipológicas diferentes (dos correspondientes a bloque abierto y una a manzana cerrada) que son las siguientes:

- Bloque lineal escalonado.
- Bloque lineal simple.
- Edificación en manzana cerrada como remate de manzana.

4. El régimen específico de la edificación residencial se define en el Título siguiente de estas normas urbanísticas.

- TÍTULO III -

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 11.- Organización normativa de la edificación residencial.

1. Tal y como señala el artículo precedente, dentro del sector que es objeto de ordenación por este Plan Especial la edificación lucrativa residencial está afectada por las condiciones vinculantes que le impone el Plan General que, dentro de la configuración de un tejido de vivienda colectiva, establece de partida una diversificación tipológica.

2. En el sentido indicado el Plan General prevé mayoritariamente la utilización de una tipología edificatoria en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva pero también prevé expresamente la utilización de una tipología específica correspondiente a ordenación en manzana cerrada (A1/3) en el remate de la manzana colindante al área con fachada colindante a calle Larache.

3. El presente Plan Especial, partiendo de los condicionantes anteriores, prevé el cierre de la manzana recayente a la calle Larache con una ordenación en manzana cerrada compuesta por una pieza de edificación a la que denomina *Edificación en manzana cerrada como remate de manzana*. Y, a partir de lo anterior, contempla la edificación residencial en tipología de bloque abierto distinguiéndose dentro de ésta dos subvariedades tipológicas que se denominan *bloque lineal escalonado* y *bloque lineal simple*. Las condiciones normativas de cada una de las anteriores variantes se desarrollan a lo largo de los capítulos segundo, tercero y cuarto de este Título III.

4. Asimismo el presente Plan Especial contempla específicamente la distinción dentro de la edificación residencial entre aquella que tiene como destino la promoción de vivienda libre y aquella otra que se ha de destinar la promoción de vivienda sujeta a algún régimen jurídico público de protección. Las particularidades derivadas de esta diferenciación son objeto de tratamiento en el capítulo sexto de este Título III.

Capítulo Segundo.- Edificación colectiva en *bloque lineal escalonado*

Artículo 12.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada edificación colectiva en *bloque lineal escalonado* constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría

de edificación en bloque abierto, que en la nomenclatura del Plan general se conoce genéricamente como A2.

2. Esta tipología edificatoria denominada *bloque lineal escalonado* es la que se ha propuesto como mayoritaria en el ámbito de este Plan Especial y se ha diseñado específicamente, dentro de los márgenes legales, para su encaje en un territorio con una morfología y orografía muy particulares. En ese sentido habrán de obedecer a esta configuración de edificación colectiva en *bloque lineal escalonado* los bloques que se construyan sobre las parcelas A1, A2, A3 y A4 del plano de ordenación de este Plan Especial

3. La edificación colectiva en *bloque lineal escalonado* se define aquí a partir de lo dispuesto en la norma 5.2.4 del Plan General, relativa al desarrollo de la ordenación mediante Planes especiales dentro de las denominadas Zonas F.

4. En ese contexto, y de conformidad con lo dispuesto en la norma 5.2.4.3 del Plan General, a la tipología denominada *bloque lineal escalonado* le serán de aplicación las disposiciones contenidas en la sección primera del capítulo 4.2 de las normas del Plan General (disposiciones comunes a las zonas de edificación abierta) y, a partir de ahí, se regirá por las especificaciones que se contienen en los artículos siguientes.

Artículo 13.- Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipos de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva, en régimen de vivienda libre, agrupada en bloque lineal escalonado, dispuesto sobre la parcela tal y como se determina en los planos de ordenación del presente Plan especial.

2. Condiciones de parcelación:

Las parcelas sobre las que se habrá de asentar la edificación residencial en *bloque lineal escalonado* vienen específicamente delimitadas en el plano de ordenación en el que aparecen grafiadas con los números A1, A2, A3 y A4. Cada una de las parcelas así configuradas tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del Plan Especial, que lleva a cabo para cada una de ellas una determinación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas).

No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a 500 m².

La separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela no será inferior a la distancia equivalente a dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto, salvedad hecha de que el proyecto de reparcelación, o en su caso un estudio de detalle posterior, contemple diversos edificios medianeros dentro de la misma parcela.

Las condiciones anteriores se entenderán sin perjuicio de que pueda hacer uso de lo previsto en la norma 4.2.2.6 del plan General.

3. Disposición de los bloques.- Condiciones de posición y ocupación en planta:

Disposición de los bloques.-

La disposición de los bloques dentro de las parcelas deberá necesariamente respetar la orientación norte sur que, a los efectos de este Plan, también se ha denominado posicionamiento perpendicular al Cabezo cortado, sin que las eventuales reordenaciones de volúmenes contenidas en ulteriores Estudios de detalle puedan alterar la señalada orientación.

Condiciones de posición y ocupación en planta.-

Las fachadas de las edificaciones correspondientes a esta tipología de *bloque lineal escalonado*, se habrán de atener a las alineaciones que vienen determinadas en los planos y fichas de ordenación.

Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos generales, no se establecen otras condiciones específicas de ocupación en planta.

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada definidas en el párrafo precedente podrán sobresalir los vuelos de que hayan de disponer los edificios, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 7 de este mismo artículo.

4. Definición de la cota de planta baja.

En las parcelas pertenecientes a este tipo de ordenación en *bloque lineal escalonado*, la planta baja se definirá independientemente en cada bloque, según los criterios contenidos en el apartado 2º del artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del Plan General.

5. Alturas y plantas:

El número de plantas y la altura máxima, serán las que se indican en las fichas de parcela correspondientes y en los planos de ordenación. El número máximo de plantas será de siete (B+6), con una altura máxima de cornisa de 24 metros.

En los bloques en los que por la topografía del terreno el edificio se hubiera de escalonar, los escalones se habrían de configurar de modo que absorbieran una planta del edificio, manteniendo la continuidad de sus forjados. En caso de no ser necesario el salto escalonado en la edificación, las posibles diferencias de cota de las rasantes de las aceras se absorberán en planta baja.

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado. Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

6. Superficies edificables, ocupación en planta baja y número máximo de viviendas.

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas, se atenderá en cada parcela a los siguientes cuadros:

EDIFICACION	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA (m2)	ALTURA	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2)
BLOQUE LINEAL ESCALONADO	A1	3.169,20	2.218,25	B+V/B+VI	87	9851
BLOQUE LINEAL ESCALONADO	A2	2.771,55	1.970,30	B+VI	78	8832
BLOQUE LINEAL ESCALONADO	A3	3.081,10	2.073,40	B+V/B+VI	77	8719
BLOQUE LINEAL ESCALONADO	A4	3.265,55	2.336,40	B+VI	93	10531

7. Vuelos:

Los vuelos y salientes de las parcelas se regirán por lo dispuesto en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del Plan General.

Dentro de las parcelas, se admiten los vuelos sobre espacio privado que se tengan por convenientes, y siempre que no sobrepasen la alineación establecida en los planos de ordenación.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 del Plan General

A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos se estará a las condiciones generales establecidas en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del Plan General.

8. Retranqueos:

No se establece ningún retranqueo obligatorio.

9. Reordenación mediante Estudio de detalle

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle con las limitaciones señaladas en el punto 3 de este mismo artículo.

No obstante lo anterior, el Estudio de Detalle (en el que se establezcan, además de la edificabilidad propuesta para cada parcela, los accesos a los garajes en las plantas bajo rasante, así como las posibles servidumbres de paso) será obligatorio siempre que no se presente un proyecto de edificación unitario por manzana.

Artículo 14.- Otras condiciones volumétricas:

1. Tratamiento de la cubierta:

Las cubiertas serán en todos los casos planas, y contarán con una superficie accesible desde los elementos comunes.

Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los cuartos trasteros o las instalaciones generales del edificio, en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del Plan General, es decir en los espacios definidos por los planos virtuales análogos o equiparables a faldones de cubierta

Artículo 15.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Las cubiertas serán planas. Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano de fachada.

Se permitirán las cubiertas ajardinadas.

2. Fachadas:

Las fachadas exteriores de los bloques pertenecientes a la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas, debiendo practicarse en sus paramentos vanos que afecten al menos al 10% de su superficie.

3. Vuelos y terrazas:

En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas de hormigón.

4. Plantas bajas:

Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

Artículo 16.- Tratamiento de los espacios libres privados:

1. En caso de cierre, los espacios libres privados que se cerrarán con una verja, cuya coronación se situará a una altura no superior a 1,50 metros sobre la rasante. Si este tipo de verja dispusiera en su parte inferior de un zócalo de fábrica, éste no podrá superar una altura de 0,50 metros sobre la rasante.

2. En ningún caso se admitirá que tras estas verjas se dispongan cañizos, empalizadas, plásticos, o cualesquiera otros elementos opacos, permitiéndose completar el cerramiento únicamente con seto vegetal o enredaderas.

3.- En todo caso los espacios libres privados deberán plantearse respetando las condiciones de disposición de edificaciones establecidas en el artículo 13.3

Artículo 17.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:



Vivienda colectiva, incluso en planta baja, libre, de conformidad con lo que a este respecto se determina en el capítulo sexto de este mismo Título.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios los considerados para cada situación en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general, con las mismas limitaciones en cuanto a implantación que allí se contemplan.

Artículo 18.- Sin contenido

Capítulo Tercero.- Edificación colectiva en *bloque lineal simple*

Artículo 19.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada edificación colectiva en *bloque lineal simple* constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en bloque abierto, que en la nomenclatura del Plan se conoce genéricamente como tipo A2.

2. Esta tipología edificatoria denominada *bloque lineal simple* y se ha diseñado específicamente, dentro de los márgenes legales, para su encaje en entorno inmediato del cierre de manzana de la calle Larache que constituye un espacio territorial con una morfología y orografía muy particulares. En ese sentido habrán de obedecer a esta configuración de edificación colectiva en *bloque lineal simple* los bloques que se construyan sobre la parcela B1 del plano de ordenación de este Plan Especial

3. La edificación colectiva en *bloque lineal simple* se define aquí a partir de lo dispuesto en la norma 5.2.4 del Plan General, relativa al desarrollo de la ordenación mediante Planes especiales dentro de las denominadas Zonas F.

4. En ese contexto, y de conformidad con lo dispuesto en la norma 5.2.4.3 del Plan General, a la tipología denominada *bloque lineal simple* le serán de aplicación las disposiciones contenidas en la sección primera del capítulo 4.2 de las normas del Plan General (disposiciones comunes a las zonas de edificación abierta) y, a partir de ahí, se regirá por las especificaciones que se contienen en los artículos siguientes.

Artículo 20.- Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipos de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva, en régimen de vivienda de protección pública según se señala en el capítulo sexto, agrupada en bloque

Vivienda colectiva, incluso en planta baja, libre, de conformidad con lo que a este respecto se determina en el capítulo sexto de este mismo Título.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios los considerados para cada situación en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general, con las mismas limitaciones en cuanto a implantación que allí se contemplan.

Artículo 18: *Se cancela*

Capítulo Tercero.- Edificación colectiva en *bloque lineal simple*

Artículo 19.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada edificación colectiva en *bloque lineal simple* constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en bloque abierto, que en la nomenclatura del Plan se conoce genéricamente como tipo A2.

2. Esta tipología edificatoria denominada *bloque lineal simple* y se ha diseñado específicamente, dentro de los márgenes legales, para su encaje en entorno inmediato del cierre de manzana de la calle Larache que constituye un espacio territorial con una morfología y orografía muy particulares. En ese sentido habrán de obedecer a esta configuración de edificación colectiva en *bloque lineal simple* los bloques que se construyan sobre la parcela B1 del plano de ordenación de este Plan Especial

3. La edificación colectiva en *bloque lineal simple* se define aquí a partir de lo dispuesto en la norma 5.2.4 del Plan General, relativa al desarrollo de la ordenación mediante Planes especiales dentro de las denominadas Zonas F.

4. En ese contexto, y de conformidad con lo dispuesto en la norma 5.2.4.3 del Plan General, a la tipología denominada *bloque lineal simple* le serán de aplicación las disposiciones contenidas en la sección primera del capítulo 4.2 de las normas del Plan General (disposiciones comunes a las zonas de edificación abierta) y, a partir de ahí, se regirá por las especificaciones que se contienen en los artículos siguientes.

Artículo 20.- Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipos de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva, en régimen de vivienda de protección pública según se señala en el capítulo sexto, agrupada en bloque

lineal simple (ver ficha), dispuesto sobre la parcela tal y como se determina en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

2. Condiciones de parcelación:

La parcela sobre las que se habrá de asentar la edificación residencial en *bloque lineal simple* viene específicamente delimitada en el plano de ordenación en el que aparece grafiada como B1. La parcela configurada tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del Plan Especial, que lleva a cabo para ella una determinación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas).

No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a 500 m².

Aunque se recomienda la realización de un edificio único por parcela, en el supuesto de que varios edificios se sitúen sobre la misma parcela, la separación entre ellos no será inferior a la distancia equivalente a dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto, salvedad hecha de que el proyecto de reparcelación, o en su caso un estudio de detalle posterior, contemple diversos edificios medianeros dentro de la misma parcela.

Las condiciones anteriores se entenderán sin perjuicio de que pueda hacer uso de lo previsto en la norma 4.2.2.6 del plan General.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las fachadas de la edificación correspondiente a esta tipología de *bloque lineal simple*, se habrán de atener a las alineaciones que vienen determinadas en los planos y fichas de ordenación.

Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos generales, no se establecen otras condiciones específicas de ocupación en planta.

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada definidas en el párrafo precedente podrán sobresalir los vuelos de que hayan de disponer los edificios, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 7 de este mismo artículo.

4. Definición de la cota de planta baja.

En las parcelas pertenecientes a este tipo de ordenación en *bloque lineal simple*, la planta baja se definirá independientemente en cada bloque, según los criterios contenidos en el apartado 2º del artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del plan general.

5. Alturas y plantas:

El número de plantas y la altura máxima de cada parcela serán los que se indican en las fichas de parcela correspondientes y en los planos de ordenación. El número máximo de plantas será de cinco (B+4), con una altura máxima de cornisa de 18 metros.

En los bloques en los que por la topografía del terreno el edificio se hubiera de escalonar, los escalones se habrían de configurar de modo que absorbieran una planta del edificio, manteniendo la continuidad de sus forjados. En caso de no ser necesario el salto escalonado en la edificación, las posibles diferencias de cota de las rasantes de las aceras se absorberán en planta baja.

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado. Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

6. Superficies edificables, ocupación en planta baja y número máximo de viviendas.

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas, se atenderá en cada parcela a los siguientes cuadros:

	PARCELA	DE PARCELA (m2)	MÁXIMA OCUPADA (m2)	ALTURA	DE VIVIENDAS	EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2t)
BLOQUE LINEAL SIMPLE	B1	1.041,11	1041,10	B+IV	36	4100

7. Vuelos:

Los vuelos y salientes de las parcelas se regirán por lo dispuesto en las normas 2.2.32 y 2.2.33 del Plan General.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 del Plan General

A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos se estará a las condiciones generales establecidas en las normas 2.2.32 y 2.2.33 del Plan General.

8. Reordenación mediante Estudio de detalle

8. Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle.

No obstante lo anterior, el Estudio de Detalle (en el que se establezcan, además de la edificabilidad propuesta para cada parcela, los accesos a los garajes en las plantas bajo rasante, así como las posibles servidumbres de paso) será obligatorio siempre que no se presente un proyecto de edificación unitario por manzana.

Artículo 21.- Otras condiciones volumétricas:

1. Tratamiento de la cubierta:

Las cubiertas serán en todos los casos planas, y contarán con una superficie accesible desde los elementos comunes.

Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los cuartos trasteros o las instalaciones generales del edificio, en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del Plan General, es decir en los espacios definidos por los planos virtuales análogos o equiparables a faldones de cubierta

Artículo 22.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Las cubiertas serán planas. Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano de fachada.

Se permitirán las cubiertas ajardinadas.

2. Fachadas:

Las fachadas exteriores de los bloques pertenecientes a la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas, debiendo practicarse en sus paramentos vanos que afecten al menos al 10% de su superficie.

3. Vuelos y terrazas:

En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas de hormigón.

4. Plantas bajas:

Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

Artículo 23.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva, incluso en planta baja, sujeta a los regímenes de protección que correspondan, de conformidad con lo que a este respecto se determina en el capítulo sexto de este mismo Título.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios los considerados para cada situación en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general, con las mismas limitaciones en cuanto a implantación que allí se contemplan.

Capítulo Cuarto.- Edificación colectiva en manzana cerrada como remate de manzana

Artículo 24.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada edificación colectiva en *manzana cerrada como remate de manzana* constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en manzana cerrada, que en la nomenclatura del Plan General se conoce como tipo A1.

2. Esta tipología edificatoria es la que viene específicamente impuesta por el Plan General que prevé el cierre de la manzana recayente a la calle Larache con una ordenación en manzana cerrada compuesta por una pieza continuada de edificación. En ese sentido habrá de obedecer a la configuración de edificación colectiva en *manzana cerrada como remate de*

manzana la construcción que se lleva a cabo sobre la parcela C1 del plano de ordenación de este Plan Especial

3. La *manzana cerrada como remate de manzana* se define aquí a partir de lo dispuesto en la norma 5.2.4 del Plan General relativa al desarrollo de la ordenación mediante Planes Especiales dentro de las denominadas Zonas F.

4. En ese contexto, y de conformidad con lo dispuesto en la norma 5.2.4.3 del Plan General, a la tipología denominada *manzana cerrada como remate de manzana* le serán de aplicación las disposiciones contenidas en la sección primera del capítulo 4.1 de las normas del Plan General (disposiciones comunes a las zonas de edificación en manzana cerrada) y, a partir de ahí, se regirá por las especificaciones que se contienen en los artículos siguientes.

Artículo 25.- Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipos de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva, en régimen de vivienda de protección pública según se señala en el capítulo sexto, agrupada en remate de manzana (ver ficha), dispuesto sobre la parcela tal y como se determina en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

2. Condiciones de parcelación:

La parcela sobre la que se habrá de asentar la edificación residencial en *bloque lineal como remate de manzana* viene específicamente delimitada en el plano de ordenación del Plan especial en el que aparece señalada como C1.

La parcela así delimitada tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el Plan Especial, que le asigna pormenorizadamente los parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas).

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

En la parcela C1, la línea de fachada coincidirá con la alineación de vial, considerándose a tales efectos la acera perimetral que a la que da frente (fachada norte a calle Melilla y fachada principal y fachada sur a calle de nueva apertura).

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada definidas en el párrafo precedente podrán sobresalir los vuelos de que dispongan los edificios, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 7 de este mismo artículo.

Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos expresados, no se establecen otras condiciones específicas de ocupación en planta.

4. Definición de la cota de planta baja.

En las parcelas pertenecientes a este tipo de ordenación en *manzana cerrada como remate de manzana*, la planta baja se definirá según los criterios contenidos en el artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del plan general.

5. Alturas y plantas:

El número de plantas y la altura máxima de cada parcela serán los indicados en la ficha de parcela y en los planos de ordenación.

La parcela C1 tendrá una altura máxima de 15 m y cuatro alturas (B+3), cerrando las traseras de la calle Larache.

En el supuesto de que por la topografía del terreno se hubiera de escalonar la edificación, los escalones habrían de configurarse de modo que absorbieran una planta del edificio, manteniendo la continuidad de sus forjados. En caso de no ser necesario el salto escalonado en la edificación, las posibles diferencias de cota de las rasantes de las aceras se absorberán en planta baja.

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado. Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

6. Superficies edificables, ocupación en planta baja y número máximo de viviendas.

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas, se atenderá en esta parcela C1 al siguiente cuadro:

EDIFICACION	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA (m2)	ALTURA	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2t)
BLOQUE REMATE DE MANZANA	C1	1.639,20	1.639.22	B+III	38	4328

7. Vuelos:

Los vuelos y salientes se regirán por lo dispuesto en las normas del Plan General.

8. Chaflanes

Se atenderá a lo establecido en el artículo 2.2.6 del PGOU de Zaragoza.

9. Reordenación mediante Estudio de detalle

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle.

No obstante lo anterior, el Estudio de Detalle (en el que se establezcan, además de la edificabilidad propuesta para cada parcela, los accesos a los garajes en las plantas bajo rasante, así como las posibles servidumbres de paso) será obligatorio siempre que no se presente un proyecto de edificación unitario por manzana.

Artículo 26.- Otras condiciones volumétricas:

1. Tratamiento de la cubierta:

Las cubiertas serán en todos los casos planas, y contarán con una superficie accesible desde los elementos comunes.

Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los cuartos trasteros o las instalaciones generales del edificio, en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del Plan General, es decir en los espacios definidos por los planos virtuales análogos o equiparables a faldones de cubierta.

Artículo 27.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Las cubiertas serán planas. Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano de fachada.

Se permitirán las cubiertas ajardinadas.

2. Fachadas:

Las fachadas exteriores de la edificación perteneciente a la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas, debiendo practicarse en sus paramentos vanos que afecten al menos al 10% de su superficie.

3. Vuelos y terrazas:

En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas de hormigón.

4. Plantas bajas:

Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

Artículo 28.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva, incluso en planta baja, sujeta a los regímenes de protección que correspondan, de conformidad con lo que a este respecto se determina en el capítulo sexto de este mismo Título.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios los considerados para cada situación en el artículo 4.1.13 de las normas urbanísticas del plan general, con las mismas limitaciones en cuanto a implantación que allí se contemplan.

Capítulo Quinto.- Cumplimiento de Ordenanzas y otras normas sectoriales

Artículo 29.- Cláusula de cumplimiento de ordenanzas.



Fdo.: Luis Jiménez Abad

En el presente Plan Especial, así como en el ulterior proceso urbanizador y edificatorio a los que éste haya de dar lugar, se habrán de respetar todas las ordenanzas municipales y las normas sectoriales de aplicación, tanto en materia de prevención de incendios, como de supresión de barreras arquitectónicas y protección contra ruidos, así como cualesquiera otras que sectorialmente puedan resultar de aplicación.

Capítulo Sexto.- Vivienda libre y protegida

Artículo 30.- Reservas para vivienda protegida.

1. Habida cuenta que la reserva para vivienda protegida viene cuantificada en el Plan General en un 18,8% de la edificabilidad real, equivalente a un 10% del aprovechamiento medio y, habida cuenta la imposibilidad legal de mezclar viviendas libres y protegidas en la misma parcela, ha resultado necesario cuantificar los aprovechamientos de modo que la reserva para vivienda protegida encaje exactamente en un número concreto de parcelas.

2. De conformidad con lo anterior se ha calculado que el 18,18% de la edificabilidad real que se ha de reservar para la promoción de vivienda protegida tiene su encaje en las parcelas B1 y C1 por lo que son estas parcelas las que se reservan para la promoción de vivienda protegida y para su cesión al Ayuntamiento.

La vivienda protegida corresponderá a vivienda de protección oficial Precio Máximo o denominación equivalente en normativas que la sustituyan.

Artículo 31.- Edificación residencial libre.

El resto de la edificabilidad a ubicar sobre las demás parcelas (A1, A2, A3 y A4) se destinarán a vivienda residencial libre o a aquellos otros usos compatibles con en los términos definidos en estas normas.

-TÍTULO IV-

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA SOBRE SUELOS PRIVADOS

Artículo 32.- Servicios de infraestructura urbana (U):

Están integrados por las reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento y distribución de

En el presente Plan Especial, así como en el ulterior proceso urbanizador y edificatorio a los que éste haya de dar lugar, se habrán de respetar todas las ordenanzas municipales y las normas sectoriales de aplicación, tanto en materia de prevención de incendios, como de supresión de barreras arquitectónicas como cualesquiera otras que sectorialmente puedan resultar de aplicación.

protección contra ruidos

Capítulo Sexto.- Vivienda libre y protegida

Artículo 30.- Reservas para vivienda protegida.

1. Habida cuenta que la reserva para vivienda protegida viene cuantificada en el Plan General en un 18,8% de la edificabilidad real, equivalente a un 10% del aprovechamiento medio y, habida cuenta la imposibilidad legal de mezclar viviendas libres y protegidas en la misma parcela, ha resultado necesario cuantificar los aprovechamientos de modo que la reserva para vivienda protegida encaje exactamente en un número concreto de parcelas.

2. De conformidad con lo anterior se ha calculado que el 18,18% de la edificabilidad real que se ha de reservar para la promoción de vivienda protegida tiene su encaje en las parcelas B1 y C1 por lo que son estas parcelas las que se reservan para la promoción de vivienda protegida y para su cesión al Ayuntamiento.

- Vivienda protegida oficial para vivienda o según el plan

Artículo 31.- Edificación residencial libre.

El resto de la edificabilidad a ubicar sobre las demás parcelas (A1, A2, A3 y A4) se destinarán a vivienda residencial libre o a aquellos otros usos compatibles con en los términos definidos en estas normas.

-TÍTULO IV-

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA SOBRE SUELOS PRIVADOS

Artículo 32.- Servicios de infraestructura urbana (U):

Están integrados por las reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento y distribución de

energía eléctrica, comunicaciones y derivados (centros de transformación de energía eléctrica).

Estos servicios, aunque son base para la implantación de servicios públicos de suministro continuado de energía, y por tanto son incorporables a la categoría de los equipamientos, tienen por imperativo municipal la consideración de espacios de titularidad privada llamados a ser cedidos a las compañías suministradoras y no al Ayuntamiento.

Habida cuenta su función estructural no consumen edificabilidad lucrativa limitando su consumo de edificabilidad a lo que se señala en el siguiente cuadro:

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)
U1	22,80
U2	22,80
TOTAL	45,60

- TÍTULO V -

EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 33.- Régimen jurídico de la ejecución del Plan especial.

1. La ejecución del Plan especial se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y por lo previsto al respecto en el Plan General de Zaragoza, con las especificaciones que se regulan en los capítulos siguientes de este Título IV.

2. Los instrumentos de gestión del Plan Especial se someterán, asimismo, a informe de las Administraciones públicas con competencias sectoriales concurrentes.

3. El futuro proyecto de urbanización deberá cumplir con las prescripciones señaladas por los informes de los diversos Servicios del Departamento de Infraestructuras, del Servicio de Movilidad Urbana, de la Unidad de Ordenación y Gestión urbanística y del Servicio de Parques y Jardines.

Capítulo Segundo.-Sistema de actuación

Artículo 34.- Determinación del sistema.

1. De conformidad con lo que señala la ficha del Plan general, la ejecución del presente Plan Especial habrá de llevarse a cabo por el sistema de compensación.
2. El sistema señalado podrá ser modificado en los términos y según los procedimientos que contempla la legislación urbanística aragonesa y el Plan general de Zaragoza

Capítulo Segundo.- Ejecución de la urbanización

Artículo 35.- Pautas para la ejecución de la urbanización.

1. El presente Plan Especial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito.
2. El Proyecto de Urbanización, junto con las previsiones que le resulten de aplicación con carácter general, respetará la siguientes condiciones específicas:
 - Se definirá la distribución de la sección transversal de los viarios, poniendo especial atención a la coordinación del eje 3 en su continuidad a la prolongación de la Avenida Tenor Fleta.
 - Se rebajará en todo lo posible el valor máximo de la pendiente longitudinal del eje 2.
 - El ancho de las aceras perimetrales que rodean las parcelas residenciales será como mínimo de 1,80 m.
2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del Plan General en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.
3. En ningún caso los instrumentos a los que se refiere el apartado 1º de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Texto Refundido Plan Especial Área de Intervención Urbanística

Zaragoza



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter definitivo en acuerdo de fecha 23 JUL. 2008

EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad

4. Los desvíos de cauces de acequias y el resto de actuaciones que se incluyan en el proyecto de urbanización sobre las mismas deberán ser sometidos a informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro o, en su lugar, de la Comunidad de Regantes en caso de ser ésta la titular de las acequias a desviar. En cualquier caso la conservación de las acequias desviadas o soterradas tras la urbanización seguirá corriendo a cargo de la Confederación Hidrográfica del Ebro o, en su lugar, de la Comunidad de Regantes en caso de ser ésta la titular de las mismas.

Zaragoza, Junio de 2008.

Los Arquitectos,

Francisco M. Lacruz Abad

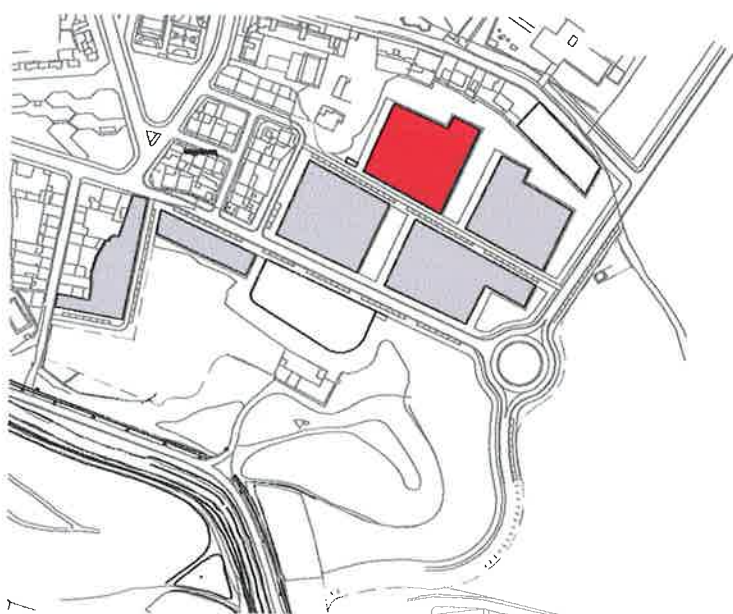
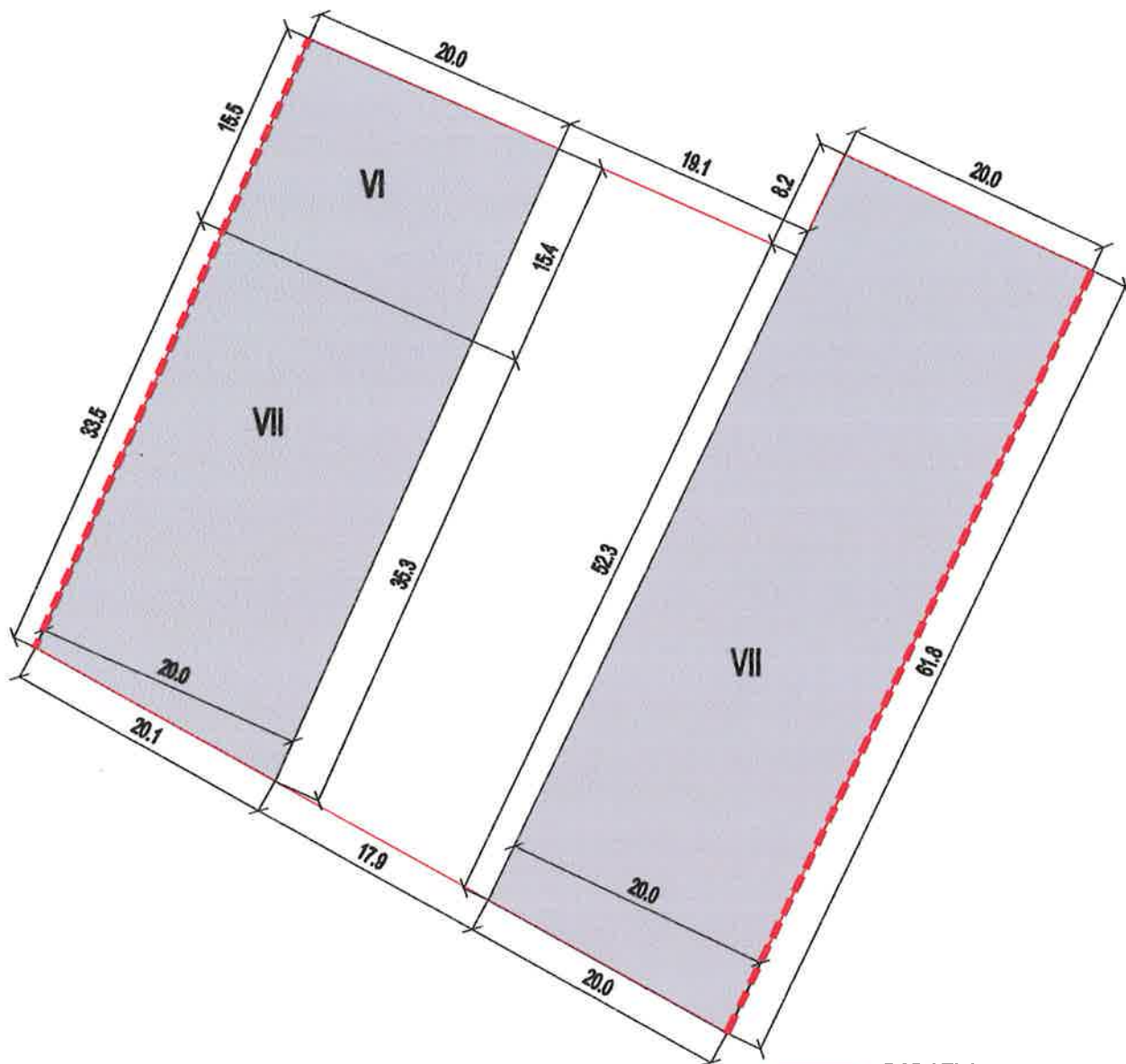
Alejandro San Felipe Berna





Anexo

FICHAS URBANÍSTICAS



SUP TOTAL- 3.169,20 m²

S. MAX. OCUPADA planta baja- 2.218,25 m

OCUPACIÓN máxima en sótano 100%

EDIFICABILIDAD- 9.851 m²

Nº VIVIENDAS- 87

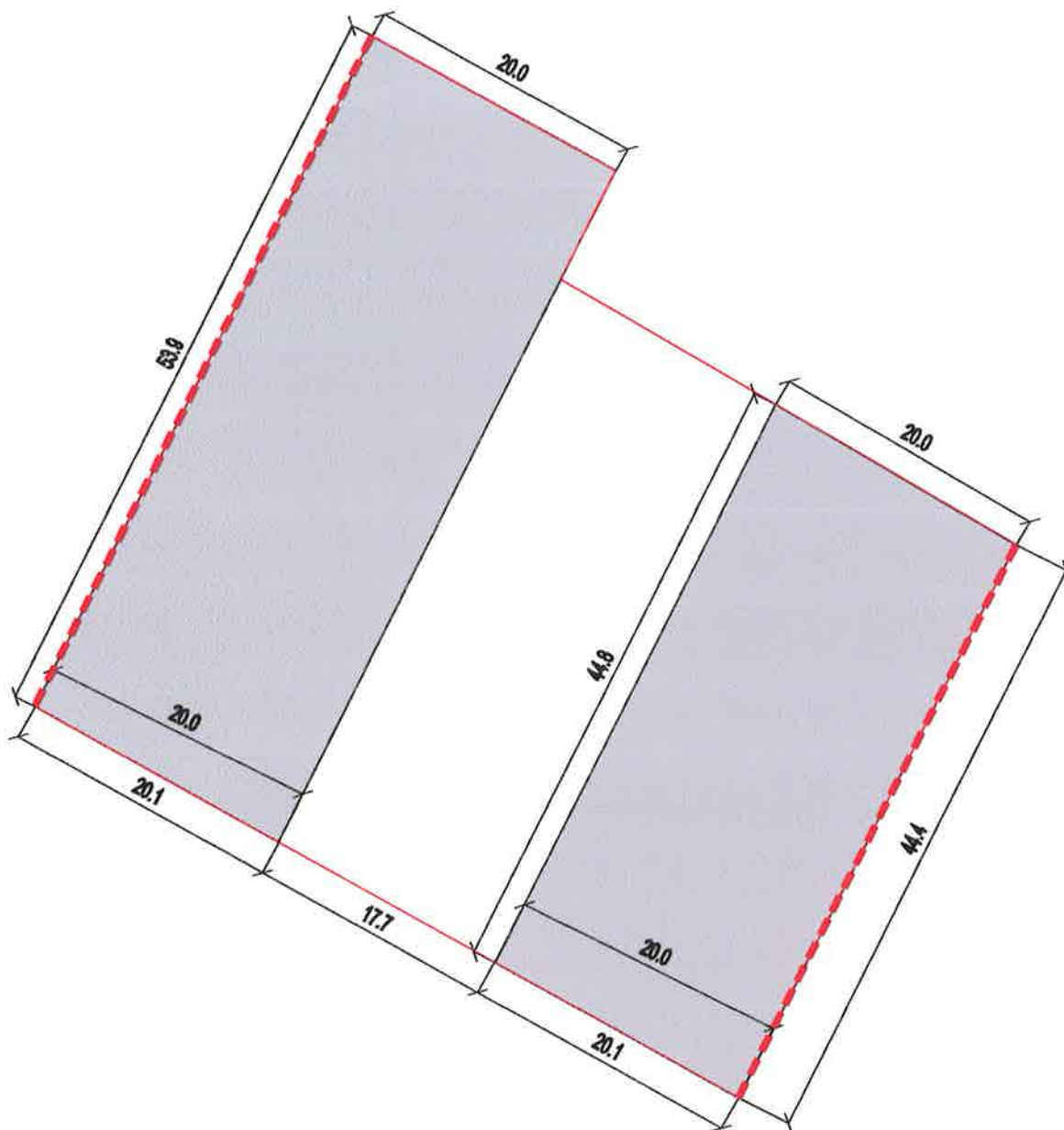
VI / VII

ALTURA MÁXIMA 21-24 m

FICHAS URBANÍSTICAS

A1

E: 1/500



— PARCELA
 - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 ■ ÁREA DE MOVIMIENTO



SUP TOTAL- 2.771,55 m²

S. MAX. OCUPADA planta baja- 1.970,30 m²

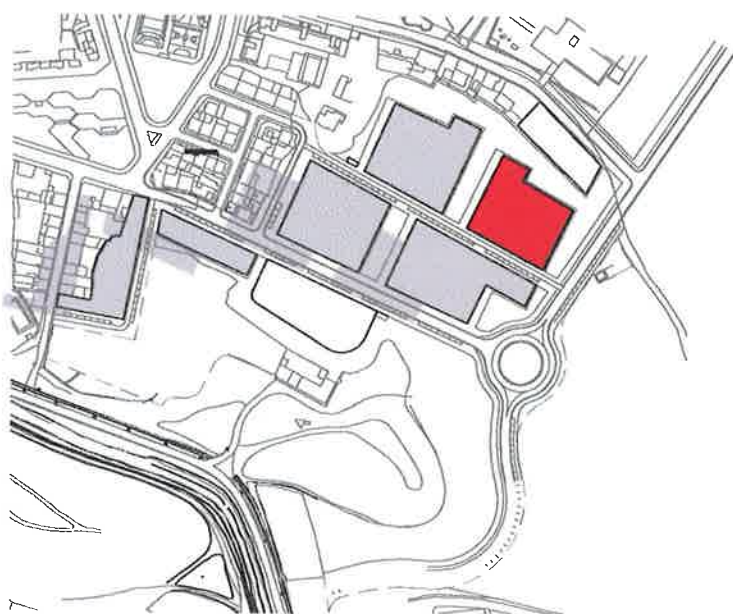
OCUPACIÓN máxima en sótano 100%

EDIFICABILIDAD- 8.832 m²

Nº VIVIENDAS- 78

VII

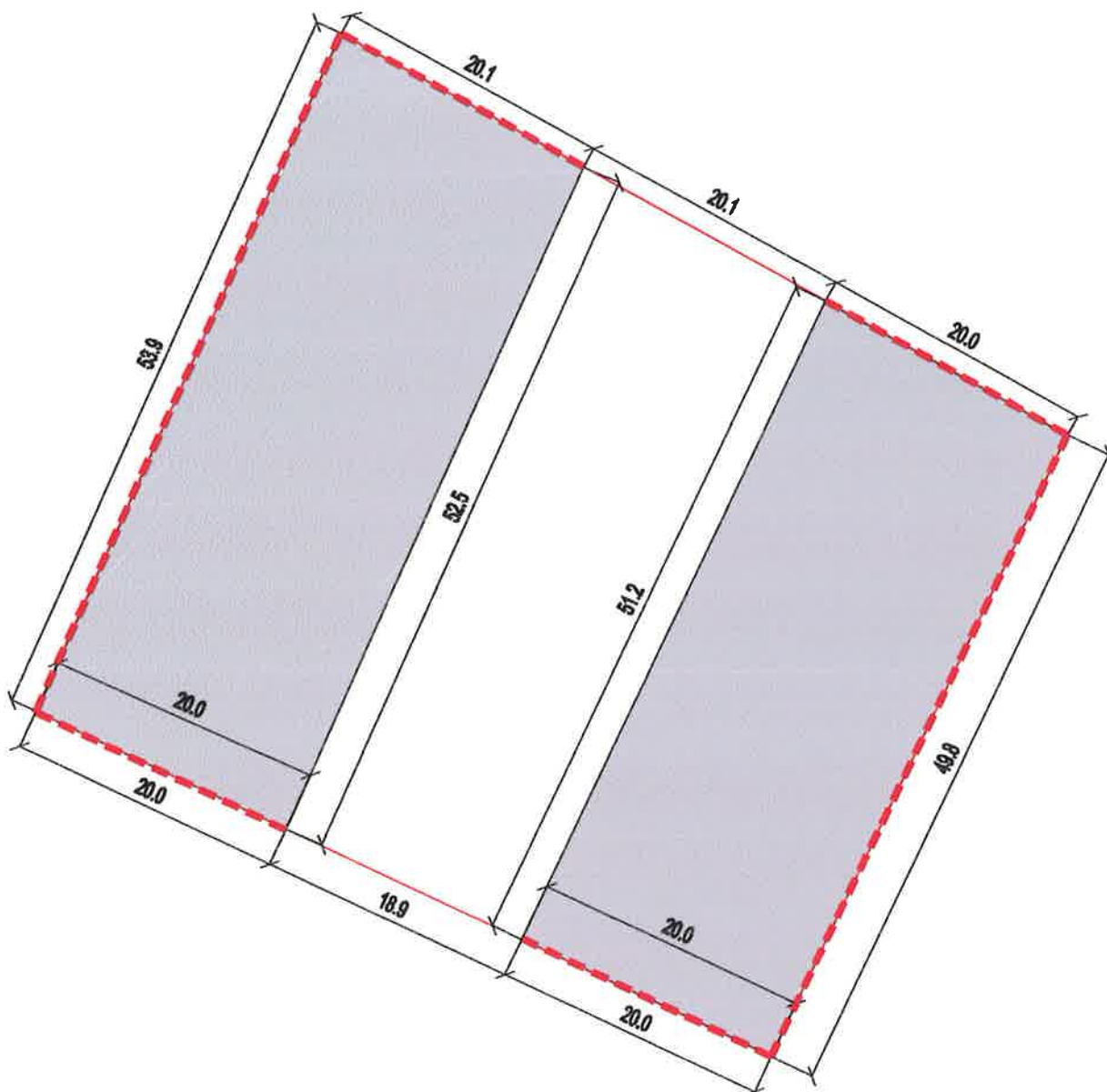
ALTURA MÁXIMA 24 m



FICHAS URBANÍSTICAS

A2

E: 1/500



— PARCELA
 - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 ■ ÁREA DE MOVIMIENTO

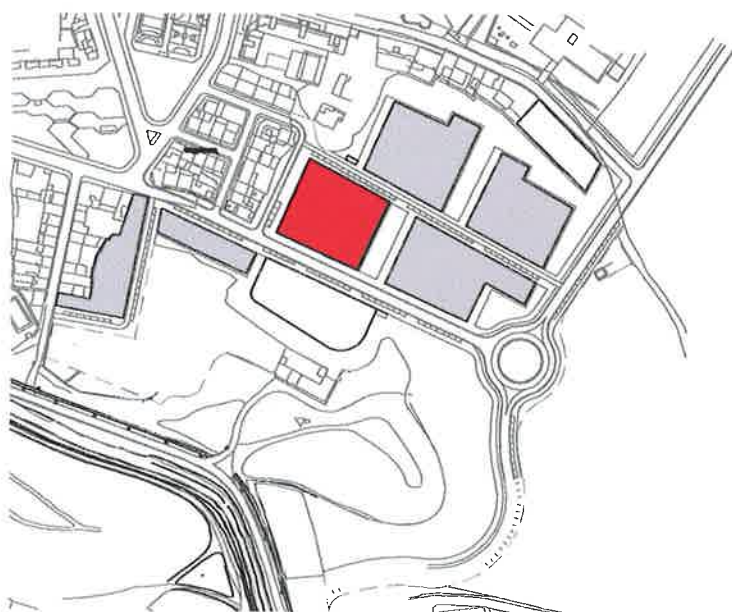


SUP TOTAL- 3.081,10 m²

S. MAX. OCUPADA planta baja- 2.073,40 m²
 OCUPACIÓN máxima en sótano 100%

EDIFICABILIDAD- 8.719 m²
 Nº VIVIENDAS- 77

VI / VII
 ALTURA MÁXIMA 21-24 m



FICHAS URBANÍSTICAS

A3

E: 1/500

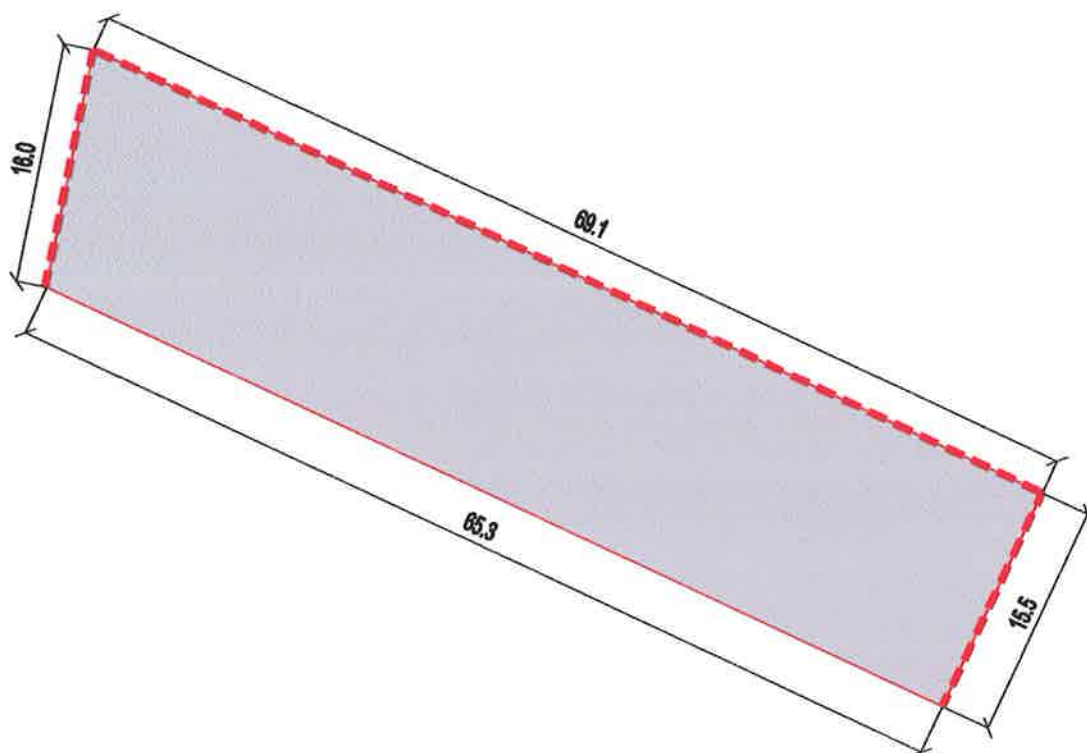


ON

VII
ALTURA MÁXIMA 24 m

A4

E: 1/500



- PARCELA
- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ÁREA DE MOVIMIENTO

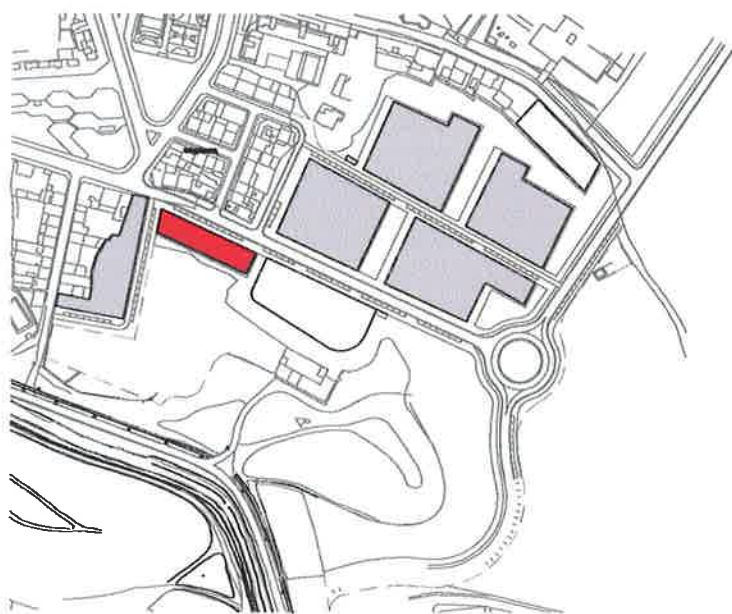


SUP TOTAL- 1.041,11 m²

S. MAX. OCUPADA planta baja- 1.41,11 m²
OCUPACIÓN máxima en sótano 100%

EDIFICABILIDAD- 4.100 m²
Nº VIVIENDAS- 36

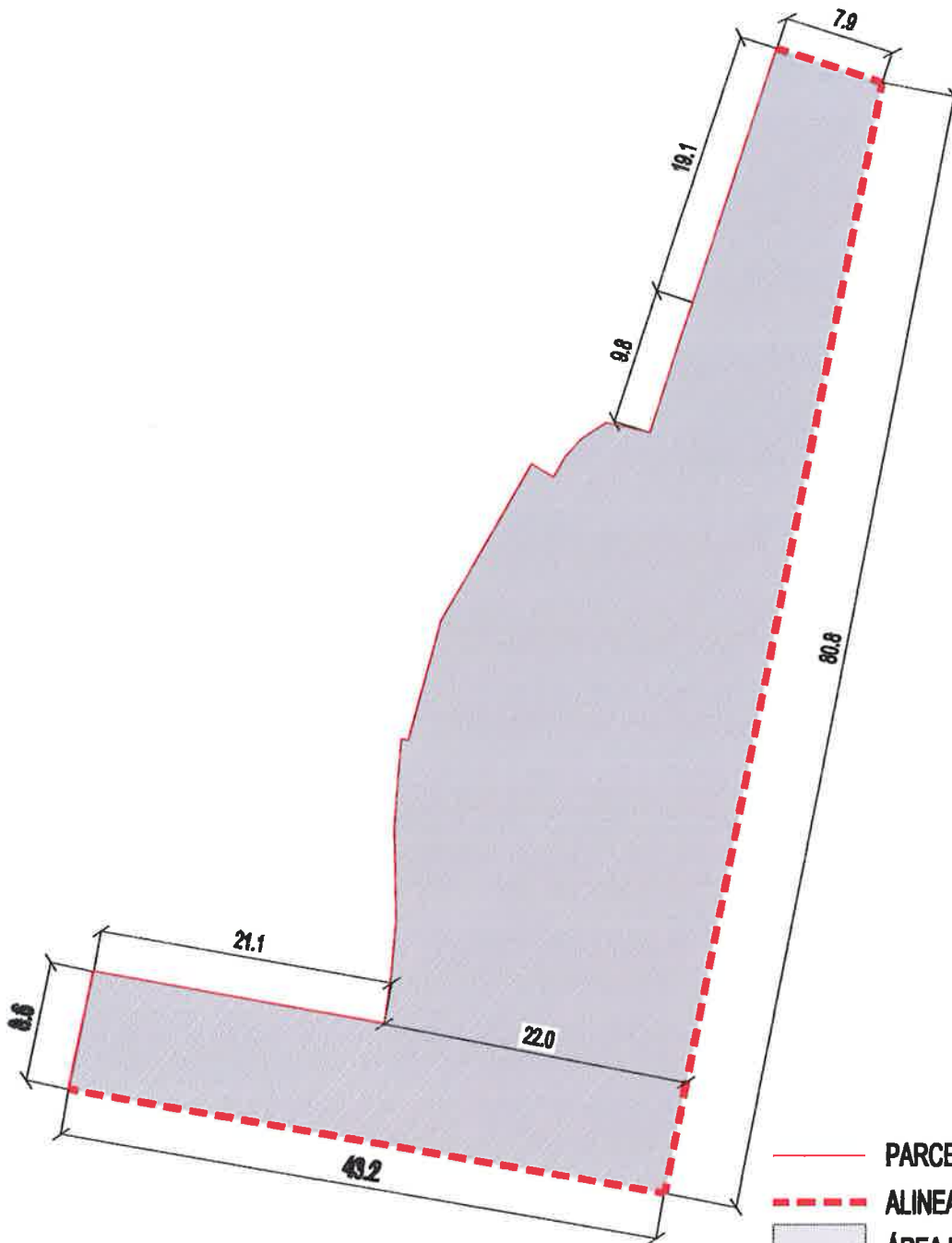
V
ALTURA MÁXIMA 18 m



FICHAS URBANÍSTICAS

B1

E: 1/500



— PARCELA
 - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 ■ ÁREA DE MOVIMIENTO



SUP TOTAL- 1.802,45 m²

S. MAX. OCUPADA planta baja- 1.802,45 m²

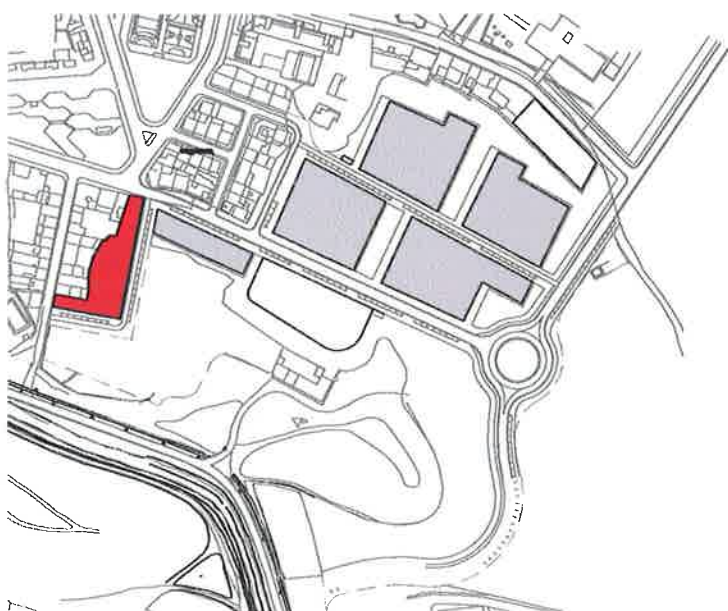
OCUPACIÓN máxima en sótano 100%

EDIFICABILIDAD- 4.328 m²

Nº VIVIENDAS- 38

IV

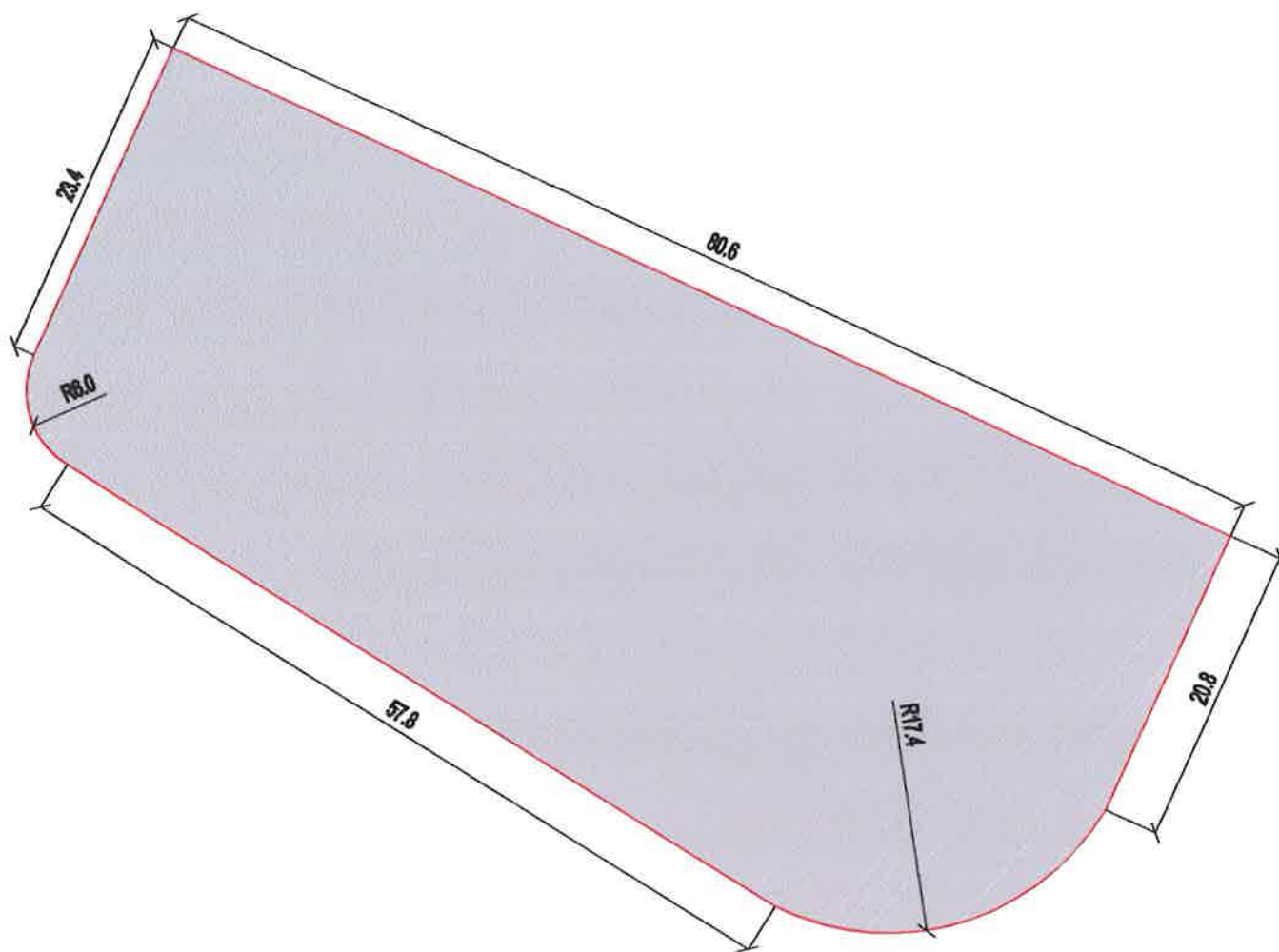
ALTURA MÁXIMA 15 m



FICHAS URBANÍSTICAS

C1

E: 1/500

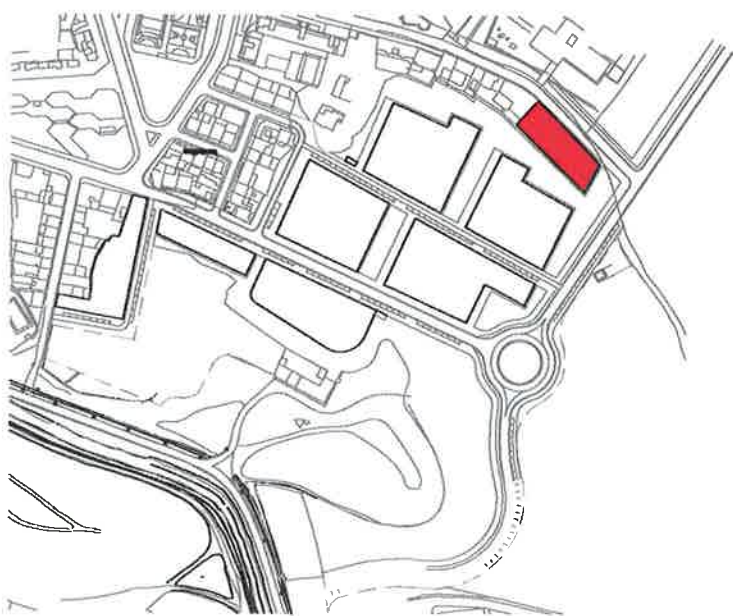
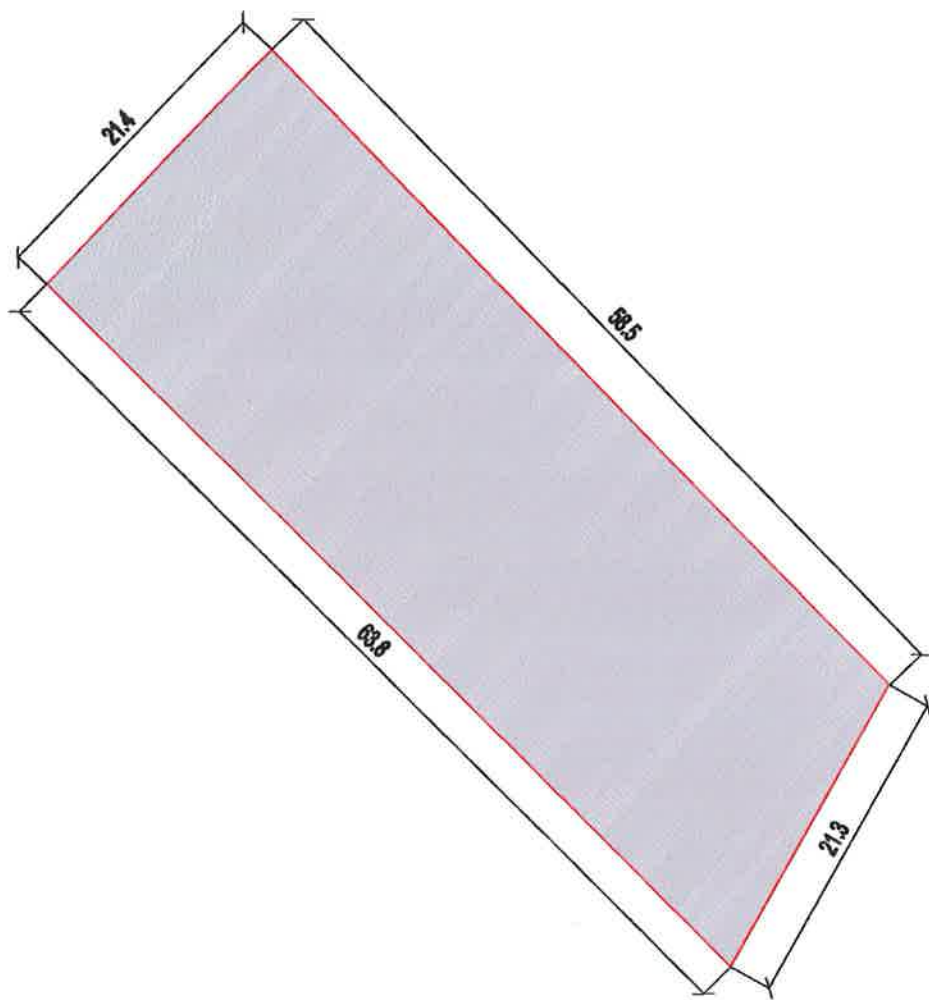


 PARCELA
 ÁREA DE MOVIMIENTO
 N
 SUP TOTAL- 2.622,95 m²

FICHAS URBANÍSTICAS

E1

E: 1/500



— PARCELA
— ÁREA DE MOVIMIENTO

N
SUP TOTAL- 1.274,85 m²

FICHAS URBANÍSTICAS

E2

E: 1/500