

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



[Handwritten signature]

24 ABR. 1991

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter

DEFINITIVO por acuerdo plenario de fecha

EL SECRETARIO GENERAL,

24 ABR. 1991

4.1.- Generalidades.-

4.1.1.- Las presentes Ordenanzas Particulares, junto con las Normas Urbanísticas del Plan General y las Ordenanzas Generales de Edificación de Zaragoza constituyen las disposiciones de aplicación al Área de Intervención U-36-8 del P.G.M. de Zaragoza.

4.1.2.- Terminología de Conceptos.-

La terminología de los conceptos usados en el Plan Especial que se proyecta son idénticos a los usados en la Norma del P.G.M. de Ordenación Urbana de Zaragoza que hacen referencia a Uso, Edificación y Condiciones Complementarias para el correcto funcionamiento de los edificios, adecuada organización interior y constructiva, comodidad, higiene y seguridad.

4.2.- Régimen Urbanístico del Suelo.-

4.2.1.- Zonificación del suelo.-

Los terrenos comprendidos dentro del Área de Intervención tienen la naturaleza de suelo urbano y zonificación de equipamientos y residencial. Zona F-5 Grado 3.

4.2.2.- Usos.-

Con respecto a su finalidad:

Usos dominantes: Residencial: Vivienda
Colectiva.

Equipamientos: Enseñanza.
Religiosos.
Zonas verdes y
espacios libres.

4.2.3.- Estudios de Detalle.-

La ordenación correspondiente al Plan Especial no requiere para el proyecto de edificación la formulación de Estudio de Detalle. En cualquier caso las modificaciones que pudieran realizarse a nivel de Estudio de Detalle mantendrá los objetivos y criterios reflejados en el Plan Especial.

4.2.4.- Parcelaciones.-

La distribución del suelo entre distintos propietarios, tal como se especifica en la relación de propietarios correspondientes a la Estructura de la Propiedad del Suelo, llevará consigo, previo al proyecto de edificación, la aprobación de la reparcelación correspondiente al Plan Especial que se proyecta.

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter
DEFINITIVO por acuerdo plenario de fecha 24 ABR. 1991
4.2.5.- Proyecto de Urbanización. EL SECRETARIO GENERAL

El Proyecto de Urbanización abarcará la totalidad del Área de Intervención. Su ejecución se realizará en función del Plan de Etapas previsto y en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4.3.- Normas de Edificación.

Condiciones técnicas de las obras en relación con los espacios públicos.

4.3.1.- Líneas de Edificación.

Las líneas máximas envolventes de la edificación se grafían en los planos que se adjuntan.

4.3.2.- Vuelos.

Sobre la línea máxima envolvente de la edificación se permitirán vuelos dentro de la propiedad de la parcela a la que corresponde el vuelo y con un máximo de 1'20 mts.

4.3.3.- Servidumbres de luces y vistas.

La parcela de uso residencial es predio dominante con respecto al resto de los usos.

4.3.4.- Estacionamientos.

Los estacionamientos correspondientes a la zona de uso residencial, se ubicarán en el subsuelo de su parcela de uso y propiedad privada. Su acceso se realizará desde c/Santa Gema y a través de la zona de uso público y propiedad privada.

En función de los locales y viviendas proyectadas, el número mínimo de plazas de aparcamiento exigidos en función de las Normas del P.G.M. serán las siguientes:

132 viviendas/1plaza/vivienda = 132 Aparc.

≈ 1.200 m2 de locales/1 plaza/100 m2 = 12 "

Total ≥ 144 "

Los estacionamientos correspondientes a Equipamientos se ubican en superficie en función del Plan Especial proyectado y su acceso se realizará desde c/Neptuno. El número mínimo de plazas de estacionamiento será de 1 plaza/100 m2.

4.4.- Condiciones comunes.

4.4.1.- Altura máxima.

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter definitivo por el pleno de fecha 24 ABR. 1991

4.4.1.1.-

Zona Residencial.

El número máximo de plantas permitidas es de planta baja más seis plantas alzadas, ubicadas dentro de la línea máxima envolvente de edificación grafiada en los planos.

Sobre la línea máxima envolvente de la edificación se permite cubierta con una pendiente máxima de 33%.

4.4.1.2.- Equipamientos.-

El nº de plantas será libre y la edificabilidad se ubicará dentro de la línea máxima envolvente de edificabilidad grafiada en los planos.

Sobre la línea máxima envolvente se permitirán elementos representativos de diseño en correspondencia con el uso proyectado.

4.4.2.- Tratamiento de fachadas.-

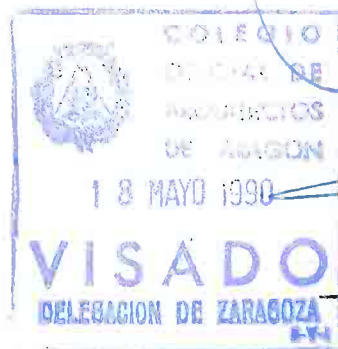
Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.

Se consideran materiales que pueden conformar la piel de fachada, aquellos que se consideran inalterables en el tiempo con uso y conservación apropiados (cerámica, piedra, hormigón, etc.)

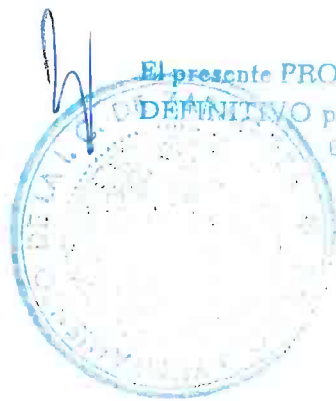
4.4.3.- Usos.-

Los usos permitidos, prohibidos y obligados así como la proporción mínima exigida a éstos, en cuanto a higiene y comodidad son los que corresponden en el P.G.M. a Zona F-5 Grado 3, asimilables con la Zona A-1 Grado 5.

Zaragoza, 6 de Mayo de 1.990
LOS ARQUITECTOS:



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top and another signature below it, along with the initials 'RRL' at the bottom.



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

24 ABR. 1991

5.- PLAN DE ETAPAS.-



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

EL SECRETARIO GENERAL, 24 ABR. 1991

5.- PLAN DE ETAPAS.-

Dada la estructura espacial diseñada, creando dos zonas perfectamente delimitadas, residencial y dotacional, se estima conveniente el llevar a efecto la realización del Plan en dos etapas que corresponden a la previsible ejecución de las obras.

5.1.- 1a ETAPA.-

Corresponderá a la realización de la zona residencial y a las redes de servicio de uso residencial.

5.2.- 2a ETAPA.-

Corresponderá a la urbanización del Paseo del Canal, Paseo peatonal de borde en calle Neptuno y Plaza y redes de servicio del entorno

El plazo para la edificación residencial será el legalmente establecido.

El plazo para realizar las dotaciones se sujetará a las previsiones que posean las distintas Administraciones o Entidades que vayan a construirlos.

Zaragoza, 4 de Febrero de 1991

LOS ARQUITECTOS :

[Handwritten signatures of the architects]



2-12

12517

12517

5.- PLAN DE ETAPAS.-

Dada la estructura espacial diseñada, creando dos zonas perfectamente delimitadas, residencial y dotacional, se estima conveniente el llevar a efecto la realización del Plan en dos etapas que corresponden a la previsible ejecución de las obras.

5.1.- 1ª ETAPA.-

Corresponderá a la realización de la zona residencial y las redes de servicio de uso residencial.

5.2.- 2ª ETAPA.-

Corresponderá a la urbanización del Paseo del Canal, Paseo peatonal de borde en c/Neptuno y plaza y redes de servicio del entorno.

La construcción de los edificios dotacionales deberá realizarse previo a la vez de la urbanización en esta 2ª Etapa.

Los plazos de ejecución de estas dos etapas serán de dos y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, el cual deberá realizarse en un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

Zaragoza, 6 de Mayo de 1.990
LOS ARQUITECTOS:



[Handwritten signatures and initials over the official stamp]



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

24 ABR. 1901

6.- PARTICULARIDADES.-

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter

6.- PARTICULARIDADES. DEFINITIVO por acuerdo plenario de fecha

EL SECRETARIO GENERAL

24 ABR. 1991

6.1.- Objeto.

El Plan Especial que se proyecta se ajusta a las determinaciones contenidas en el P.G.M., al estar previstas en el mismo las operaciones de reforma que conservando la estructura de la ordenación anterior se encamina a la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, resolviendo los problemas de circulación, estética, medio ambiente y servicios públicos.

6.2.- Previsión de obras a realizar.-

Los criterios generales seguidos para el diseño de la previsión de obras a realizar han sido los de mantener las redes existentes, que se consideran en buen estado de conservación, ampliándolas o sustituyéndolas a las necesidades de los nuevos usos proyectados.

En consecuencia las obras a realizar son las siguientes.

6.2.1.- Red de Alcantarillado.-

Las redes de saneamiento existentes en las calles circundantes tienen una sección única de Ø 20 cms. Existe cámara de descarga en el inicio de la red correspondiente a c/Santa Gema.

En la previsión de obras a realizar se mantiene la red existente en c/Santa Gema, ampliando la sección del resto de la red a Ø 70 cms. (pendiente 2%), proyectada en función de la superficie de evacuación de agua, número de viviendas y uso dotacional tanto del Plan Especial que se redacta como de las zonas colindantes.

El vertido correspondiente al Area del Plan Especial se realiza íntegramente a la red de saneamiento de nueva construcción. Se mantiene por economía el sistema unitario de vertido.

6.2.2.- Red de abastecimiento de agua y riego.-

Las redes de abastecimiento de agua actual corresponde a una distribución en espina que parte del eje que discurre por el Paseo del Canal (Ø 500 mm.) y se ramifica por c/Santa Gema (Ø 100 mm.) y c/Neptuno (Ø 300 mm. y derivación Ø 150 mm.).

En la previsión de obras a realizar, por un lado se mantienen las redes actualmente existentes, convirtiéndolas parcialmente en red de riego e hidrantes y proyectándose una nueva red de Ø 300 mm. por c/Santa Gema que cierra el anillo en la red existente en c/Neptuno para suministro de agua potable.

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter definitivo por el Sr. Secretario General, el Sr. Jefe de la Oficina de Planeación de fecha 15 de mayo de 1974.

6.2.3.- Hidrantes.- Prevención de Incendios.-

De la red de riego se alimentan los hidrantes ubicados en las zonas de acceso a las distintas edificaciones.

Se garantiza la accesibilidad del Servicio de Extinción de Incendios al recinto interior de la zona residencial (Art. 11 Ordenanza de Prevención de Incendios).

6.2.4.- Viario y Pavimentación.-

Los objetivos y criterios de comunicación con el entorno han quedado expuestos en la Memoria del Plan Especial.

El tipo de pavimentación de los espacios públicos quedará reflejado en el Proyecto de Urbanización siguiendo las directrices municipales en cuanto a materiales y características del pavimento.

6.2.5.- Redes de Electricidad.-

El suministro de energía eléctrica a la totalidad del Area abarcada por el Plan Especial se realiza desde el transformador proyectado en planta baja de la zona residencial que a su vez queda intercomunicado con el actualmente existente en c/Sagunto (es previsible su posible cambio de ubicación en función del Plan Especial del Area U-36-7) y el de c/Tres de Agosto.

6.2.6.- Alumbrado Público.-

Conectado a la red de alumbrado municipal y como diseño orientativo de base para la realización del proyecto de urbanización se proyectan, a efectos de previsión de obras a realizar, 21 báculos de pié excéntrico y luminarias de vapor de mercurio de color corregido.

6.2.7.- Canalización de Teléfonos.-

Se prolonga la canalización subterránea existente (vease plano de información) hasta la zona de acceso de los distintos establecimientos.

En cualquier caso se adjunta a efectos de información fotocopia del escrito remitido por Telefónica en relación con el asunto, para la realización posterior del Proyecto de Urbanización.

6.2.8.- Suministro de Gas.-

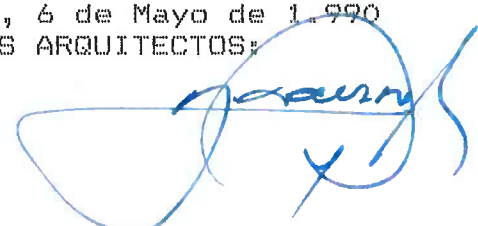
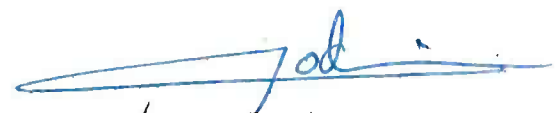
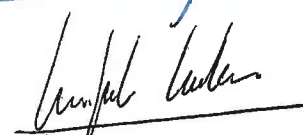
De la red existente en Paseo del Canal se realizan dos derivaciones: Una de ellas discurre

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter definitivo por el Consejo de la Delegación de Zaragoza, en el Pleno de fecha 24 ABR. 1990, por las aceras correspondientes, al efecto de intervención al no estimar conveniente, dada su sección actual (Diámetro Nominal 90 mm.) el aprovechamiento de la canalización existente en la acera enfrentada.

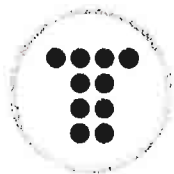
La otra derivación discurre por c/Neptuno hasta el acceso a la zona escolar.

Será proyecto a realizar por la Compañía del Gas de Zaragoza la prolongación de las precitadas derivaciones en función de las necesidades de futuros usuarios.

Zaragoza, 6 de Mayo de 1.990
LOS ARQUITECTOS:

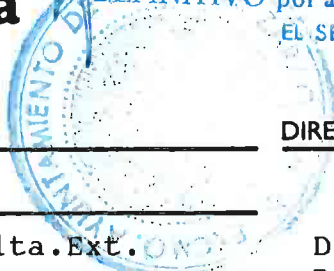






Telefónica

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter
DEFINITIVO por acuerdo plenario de fecha
EL SECRETARIO GENERAL



24 APR 1991

DIRECCION PROVINCIAL ZARAGOZA

S/Referencia

N/Referencia Ing.Plta.Ext.

N/Sección Ing.Plta.y Obras

D.JOAQUIN NAVARRO MARTIN
D.JULIAN GARASA MORENO
D.JAVIER MARTINEZ GODIN
D.MIGUEL CASBAS ARANDA
C/COSTA, 9, 3ªIZDA.
ZARAGOZA - 50001

Asunto

Muy Sres. míos:

En contestación a su escrito de 2-4-90, en plano adjunto quedan reflejadas tanto las canalizaciones subterráneas como las instalaciones aéreas existentes en los terrenos de la antigua fábrica de Alumalsa.

La traza de la canalización reflejada es meramente orientativa en cuanto a su ubicación y su profundidad variable.

Antes de comenzar cualquier trabajo en las proximidades de las instalaciones telefónicas deberán ponerse en contacto con nuestro Negociado de Conservación Planta Exterior, (Sr. Martín de Jorge, Tlf. 707816) para que les sea facilitado asesoramiento y vigilancia en obra.

Atentamente les saluda,

José A. Aranda
DIRECTOR PROVINCIAL

Adj.: s/texto

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



Rm

24 ABR. 1991

7.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

7.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO ~~PROYECTO~~ ha sido aprobado con carácter

7.1.- Introducción.-

El presente Estudio Económico-Financiero se redacta en cumplimiento de lo previsto en el Art. 13 g/ del T.R. L.S. y del Art. 55 de su Reglamento de Planeamiento.

Tal como se ha indicado en la previsión de obras a realizar del Capítulo 6, la evaluación se tiene que referir al coste global de las precitadas obras y que en función de lo explicitado para las mismas se evalúan según el presupuesto aproximado expuesto en el siguiente apartado y cuyos valores pormenorizados corresponderán al proyecto de Urbanización.

7.2.- Evaluación económica de las obras y servicios.-

7.2.1.- Criterios generales.-

En una primera aproximación real, se evalúa el coste por ml. de redes de servicio a un precio unitario teniendo en cuenta la parte proporcional de excavación, rellenos y terraplenados para cada una de ellas.

7.2.2.- Presupuesto aproximado.-

Red de saneamiento

(250 ml. x 3.000 Ptas./ml.) 750.000'--

Red de abastecimiento de agua,
riego e hidrantes.

(570 ml. x 3.000 Ptas./ml.) 1.710.000'--

Pavimentación, señalización,
jardinería y amueblamiento
urbano.

(6.273 m2. x 5.000 Ptas./m2.) 31.365.000'--

Alumbrado Público

(21 ud. luminarias x 70.000 Ptas.). 1.470.000'--

Transformador 600.000'--

Red distribución de Gas

(360 ml. x 3.000 Ptas./ml.) 1.080.000'--

Red de Telefonía

(335 ml. x 3.000 Ptas./ml.) 1.005.000'--

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

EL SECRETARIO GENERAL 37.980.000'--

Gastos de tramitación, gestión,
licencias, impuestos, honorarios
técnicos, etc.

20% s/37.980.000'-- Ptas. 7.596.000'--

Inflación de los costes estimados
en función del Plan de Etapas

1ª Etapa (2 años)
(6% s/20%de 37.980.000)x 2 = 911.520'--

2ª Etapa (4 años)
(6% s/80%de 37.980.000)x 4 = 7.292.160'--

Suma 8.203.680'--

Total Inversiones 53.779.680'--
=====

7.3.- Módulos de repercusión.-

Repercusión/m2. de Area de
Intervención:

53.779.680 Ptas. = 2.212'-- Ptas./m2.
24.307 m2

Repercusión/m2 edificable:

53.779.680 Ptas. = 2.240'-- Ptas./m2.
24.005'30 m2.

7.4.- Financiación.-

En función del Sistema de Actuación elegido, Cooperación, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

Se podrán establecer Asociaciones Administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

7.5.- Medios Económicos.-

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza es propietario del 79'47% del área abarcada por el Plan Especial, y en

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter
DEFINITIVO por acuerdo plenario de fecha 24 ABR. 1990
consecuencia de la preceptada institución es para darla para
llevar a efecto las determinaciones contenidas en el
Plan Especial que se proyecta.

Zaragoza, 6 de Mayo de 1.990
LOS ARQUITECTOS:

[Signature]
[Signature]
[Signature]

