

Además en algunas de ellas, como en las e-2 y e-3 contiguas a la que nos ocupa, incluso se permite el uso de vivienda en la planta baja del bloque lineal lo que favorece la distribución de las viviendas. Tras un análisis pormenorizado y equilibrado de las condiciones expuestas se estima necesario una modificación. Ciertamente la posibilidad de poder diseñar, en esta parcela, las tipologías de las viviendas de manera similar al resto redundará en beneficio de la deseada unidad visual, al no tener que violentar el planteamiento de las plantas que siempre perjudica la composición final.

Siguiendo estos criterios en la parcela e-4 podrían diseñarse con solvencia 60 viviendas en el bloque lineal y 36 en la torre propuesta. Dado que a la parcela se le asignaron 108 viviendas se hace difícilmente viable incluir las 12 viviendas restantes.

Por todo lo anterior se estima conveniente proponer la presente modificación.

IV.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Las "Manzanas a Parque", MP, de las que esta parcela e-4 forma parte, se caracterizan, tal y como se recoge en el apartado 3.2.3. de las Normas Urbanísticas del Plan, por la edificación hacia el Parque de dos torres de diez alturas (B+9), con un frente de 17 metros, y un bloque dispuesto linealmente sobre la calle C1 de seis alturas (B+5).

Se propone justamente seguir fielmente los criterios de ordenación seguidos para todas las manzanas del parque. Por ello planteamos la edificación de una segunda torre en la parcela e-4, manteniendo el mismo frente de 17 metros. Así se mantiene la secuencia visual unitaria no interfiriendo en la propuesta que ya establecía el Plan.

En los planos de ordenación que se aportan se observa cómo la solución adoptada continúa y completa la secuencia de edificaciones hacia el Parque. Dichos planos son:

- En el plano 6. "Plano de Ordenación, Plantas Bajas, Planta General, escala 1/5000". Se fija el área de movimiento de la edificación comercial y otros usos.
- En el plano 7. "Plano de Ordenación, Sector E-1, Cotas, Ordenación de Plantas Bajas, escala 1/1000", se precisan y acotan las áreas de movimiento de la edificación en esta planta destinada a edificación comercial y otros usos.
- En el plano 8. "Plano de Ordenación, Plantas Alzadas, Planta General, escala 1/5000" se fija el área de movimiento de la edificación residencial, con una torre hacia el parque de diez alturas (baja más nueve) y un bloque longitudinal en el extremo sur de la parcela de seis alturas (baja más cinco). Se añade, como única modificación, una nueva torre hacia el parque de siete

alturas (baja más seis) para la que se fija el área de movimiento de la edificación.

- En el plano 9. "Plano de Ordenación, Sector E-1, Cotas, Ordenación de Plantas Alzadas, escala 1/1000" se precisan y acotan las áreas de movimiento de la edificación residencial.
- En el plano 10 se indica la ordenación de los volúmenes, áreas de movimiento en planta baja y alzadas así como las alineaciones.

De la disposición de los volúmenes y la ordenación propuesta en los planos se deducen las siguientes áreas de movimiento para la edificación:

Planta Baja otros usos		
Bloque 1	1.500,00 m2	
Bloque 2	510,00 m2	
Bloque 3	344,87 m2	
Total Planta Baja	2.354,87 m2	
Planta Alzada residencial		Total
Bloque 1	1.500,00 m2	7.500,00 m2
Bloque 2	510,00 m2	4.590,00 m2
Bloque 3	289,00 m2	1.734,00 m2
Total Plantas Alzadas		13.824,00 m2

V.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros de aprovechamiento se mantienen exactamente como en el Plan Parcial para el conjunto de la parcela e-4, que son los siguientes:

SUPERFICIE: Tiene una superficie de 4.621,21 m2.

USO URBANÍSTICO: Residencial colectiva VL (vivienda Libre) y otros usos.

TIPO DE ORDENACIÓN: Manzana de fachada al Parque (MP).

SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA RESIDENCIAL: 11.340,00 m2.

SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA OTROS USOS: 1.809,00 m2.

SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA TOTAL: 13.149,00 m2.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 108.

VI.- MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS

Son de aplicación todos los documentos de la documentación escrita del Plan Parcial (Memoria, Normas Urbanísticas, Anexos...) en su Texto Refundido de fecha 29 de abril de 2005 y los adicionales de 19 de julio de 2005 y 21 del mismo mes y año, con la excepción de:

- El dato del área de movimiento de la edificación para otros usos que en la parcela e-4 estaba establecido en 2.010 m² y pasa a ser 2.354,87 m², dato contenido en el artículo V.6.2. *Aprovechamientos. Otros usos lucrativos* del Documento I/ Memoria, en su página 73. Consecuentemente el área de movimiento de la edificación de otros usos para el conjunto del Area Este pasa de 49.691,25 m² a 50.036,12 m², y en el total del Plan Parcial de 168.304,18 m² a 168.649,05 m².
- El artículo 3.3.3. relativo a las alturas de la edificación en el que se incluye la altura del nuevo bloque planteado de planta baja y seis alzadas (B+6, "VII" en planos) con una altura máxima de cornisa de 22,50 metros.

Siendo éstas las únicas modificaciones que afectan a la documentación escrita del Plan Parcial se recogen a continuación.

AREA ESTE. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Tipo de ordenación (1)	Sup. neta de parcela (m2)	Area de movimiento edificación otros usos (m2t)	Superficie edificable máxima otros usos (m2t)
e-1	MP	4.800,00	4.190,25	3.771,22
e-2	MP	4.800,00	1.020,00	918,00
e-3	MP	4.800,00	1.020,00	918,00
e-4	MP	4.621,21	2.354,87	1.809,00
e-5	BL	2.689,89	1.500,00	1.350,00
e-6	BL	2.120,03	1.500,00	1.350,00
e-7	MP	4.431,62	1.500,00	1.350,00
e-8	MP	5.962,80	-	-
e-9	MP	8.717,40	-	-
e-10	MP	10.426,76	-	-
e-11	MA1	5.312,00	1.701,50	1.531,35
e-12	MS	5.595,00	-	-
e-13	MBL	11.460,65	3.150,00	2.100,00
e-14	MS	5.595,00	-	-
e-15	MS	5.595,00	-	-
e-16	MS	5.560,00	-	-
e-17	MS	5.595,00	-	-
e-18	MS	5.255,00	-	-
e-19	MA1	5.312,00	1.701,50	1.531,35
e-20	MS	5.855,00	-	-
e-21	MS	5.855,00	-	-
e-22	MS	5.855,00	-	-
e-23	MS	5.808,00	-	-
e-24	MS	5.855,00	-	-
e-25	MS	4.268,34	-	-
e-26	MA1	4.887,00	8.082,50	7.274,25
e-27	MA2	5.460,00	2.100,00	1.890,00
e-28	BL2	1.980,15	1.710,00	1.539,00
e-29	MA2	5.522,00	2.100,00	1.890,00
e-30	MA2	5.762,00	1.230,00	1.107,00
e-31	MS	5.089,86	-	-
e-32	MA1	4.887,00	8.082,50	7.274,25
e-33	MA2	5.762,00	1.230,00	1.107,00
e-34	MA2	5.762,00	1.230,00	1.107,00
e-35	MA2	5.762,00	1.230,00	1.107,00
e-36	MA1	5.312,00	1.701,50	1.531,35
e-37	MS	6.255,00	-	-
e-38	MS	6.255,00	-	-
e-39	MS	5.225,62	-	-
e-40	MA1	5.312,00	1.701,50	1.531,35
e-41	MS	6.263,00	-	-
Total		227.642,33	50.036,12	43.987,12

TABLA RESUMEN. Edificación residencial colectiva

Area	Sup. neta de parcela (m2)	Area de movimiento edificación otros usos (m2t)	Superficie edificable máxima otros usos (m2t)
AREA NORTE	122.221,11	23.865,40	21.512,10
AREA OESTE	48.197,16	13.196,28	11.876,65
AREA CENTRO	353.598,31	81.551,25	71.191,13
AREA ESTE	227.642,33	49.691,25	43.987,12
TOTAL SUZ 89/3	751.658,91	168.649,05	148.567,00

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 30 NOV. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

DOCUMENTO I
MEMORIA

Pág. 73

modificar las condiciones vinculantes de la ordenación establecidas en los planos de ordenación de las Manzanas-Tipo.

Con carácter adicional a la condición de tramitación de un Estudio de Detalle, la superficie mínima de parcela será en todos los casos de 500 metros cuadrados, y el frente de fachada de la parcela tendrá una anchura mínima de 20 metros.

En el supuesto de parcelación de cualquier parcela que configura una manzana completa en el Plan Parcial, el Estudio de Detalle establecerá regulaciones de las condiciones que vincularán a los espacios libres, de tal manera que se garantice la unidad funcional de la manzana.

3.3.2. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN EN PLANTA.

Ocupación bajo rasante

Con el objetivo de garantizar la posibilidad de plantación de arbolado en las parcelas de uso residencial, se establecen las siguientes limitaciones a la ocupación de la edificación bajo rasante:

- La edificación bajo rasante podrá ocupar en todos los tipos señalados el Área de Movimiento de la Edificación indicada en los planos de ordenación de Plantas Bajas.
- Adicionalmente, la edificación bajo rasante podrá ocupar hasta un 50% de la superficie libre que queda en el interior de la manzana en algunos tipos (MN, MS, MA, MP, MBL), no afectada por el Área de Movimiento de la Edificación.
- Los jardines perimetrales de uso comunitario no podrán ser ocupados en ningún caso por edificación bajo rasante.

Ocupación en planta

La ocupación máxima de la edificación queda definida en los planos de ordenación de Plantas Bajas para cada una de las manzanas residenciales. Se respetarán las áreas señaladas para la construcción de porches de uso público en las Manzanas MA₁, MA₂ y BL.

Ocupación en plantas alzadas

Los volúmenes de la edificación se desarrollarán en el interior de las Áreas de Movimiento de la edificación representadas en los Planos de Ordenación de Plantas Alzadas. Estos Planos indican aquellas alineaciones que deben considerarse como línea obligatoria de fachada.

Del perímetro de Área de Movimiento podrán sobresalir vuelos en la edificación, que se atenderán a lo indicado en el apartado 3.3.5. de este artículo.

3.3.3. ALTURAS.

La edificación tendrá el número máximo de plantas señalado en los Planos de Plantas Bajas y Alzadas, con las siguientes correlaciones entre número máximo de plantas y altura máxima de cornisa:

- máximo de una planta (B, "I" en planos), con una altura máxima de cornisa de 4,50 metros.
- máximo de tres plantas (B+2, "III" en planos), con una altura máxima de cornisa de 10,50 metros.
- máximo de cuatro plantas (B+3, "IV" en planos), con una altura máxima de cornisa de 13,50 metros.
- máximo de seis plantas (B+5, "VI" en planos) con una altura máxima de cornisa de 19,50 metros.
- máximo de siete plantas (B+6, "VII" en planos), con una altura máxima de cornisa de 22,50 metros.
- máximo de ocho plantas (B+7, "VIII" en planos), con una altura máxima de cornisa de 25,50 metros.
- máximo de diez plantas (B+9, "X" en planos), con una altura máxima de cornisa de 31,50 metros.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por el Pleno
de fecha 30/NOV/2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Y para que conste se firma la presente memoria.

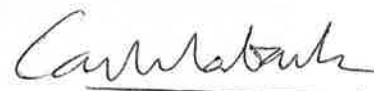
Zaragoza, Noviembre de 2011



José Antonio Alfaro Lera



LOS ARQUITECTOS



Carlos Labarta Aizpún



Gabriel Oliván Bascones

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 30 NOV. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

