



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN
Y DISEÑO URBANO

16 JUL 2009

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 24 JUL 2009
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

PROMOTORES: CONSTRUCCIONES TABUENCA S.A.
CAI INMUEBLES S.A. -UNIPERSONAL
PROYECTOS INMOBILIARIOS EBRO S.L.
POLO Y ASOCIADOS S.L.
ARQUITECTOS: FRANCISCO LACRUZ ABAD / ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
LETRADO: ANGEL AGUIRRE PARDILLOS

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL AREA DE MOVERA SUZ MV1 Y MV2



JUNIO 2009

NORMAS URBANISTICAS

558 850/05

NORMAS URBANÍSTICAS.

- TITULO I -

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y finalidad del Plan Parcial y de sus normas urbanísticas.

1. El presente instrumento urbanístico tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial y se configura como un específico planeamiento de desarrollo del Plan General de Zaragoza, formulado a partir de lo dispuesto en su norma 7.1.2.1 que dispone que el desarrollo de suelo urbanizable se efectuará mediante los planes parciales correspondientes, bien respecto de los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación (suelo urbanizable delimitado), o bien respecto de los sectores que posteriormente se delimiten (suelo urbanizable no delimitado).

2. El Plan Parcial del Sector **Área de Movera** SUZ MV1 y MV2 tiene como finalidad posibilitar el desarrollo del Plan General en este ámbito, delimitando el sector y estableciendo su ordenación detallada, así como la de los suelos destinados a sistemas generales que tiene adscritos. De conformidad con la legislación en vigor, el Plan Parcial posibilitará, sin necesidad de ulteriores concreciones, la realización de las operaciones de urbanización y edificación sobre el ámbito de referencia.

3. Dentro del marco del derecho urbanístico aragonés el presente Plan Parcial se configura como planeamiento de desarrollo sobre suelo urbanizable no delimitado, y dentro del marco del Plan General de Zaragoza el presente Plan se caracteriza por tener por objeto una de las Áreas de este tipo de suelo (**Área de Movera** SUZ MV1 y MV2) que, en orden a su desarrollo, se contempla específicamente como un único sector.

4. En el contexto antecedente las presentes normas urbanísticas constituyen parte integrante del Plan Parcial del Sector **Área de Movera** (SUZ MV1 y MV2) del Plan General de Zaragoza.

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

1. El ámbito del presente Plan Parcial viene definido por los terrenos que configuran en el Plan General de Zaragoza el Área de suelo urbanizable no delimitado denominada **Área de Movera** SUZ MV1 y MV2, junto con los sistemas generales exteriores que se le adscriben.

2. De conformidad con lo dispuesto en la Norma 7.3.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el ámbito del Área de suelo urbanizable no delimitado Área de Movera SUZ MV1 y MV2, pasa a predefinirse como un Sector de Planeamiento tras la aprobación de una propuesta de delimitación de sector y Convenio urbanístico de planeamiento que, en relación con estos específicos terrenos fue aprobada por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de julio de 2004, y adquiere definitivamente la consideración de sector por aprobación de este Plan parcial.

3. Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en la Norma 7.3.2.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza el ámbito territorial del Área de Movera SUZ MV1 y MV2 se ha de configurar como un sector único, subdividible en dos unidades de ejecución, al que se le han adscrito los sistemas generales exteriores que se describen en los planos de situación y emplazamiento y al que, en lo sucesivo, en estas normas se aludirá bajo la denominación de Sector SUZ MV.

Artículo 3.- Vigencia del Plan Parcial.

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.
2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido que, mediante modificación tramitada por el procedimiento legalmente establecido, pudieran producirse en el futuro.

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 Parcial del sector SUZ MV.
2. Las normas urbanísticas de este Plan Parcial desarrollan las normas del Plan general y concretan las determinaciones de su título séptimo en el sector denominado SUZ MV, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, 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 legislación estatal de suelo, a partir del cual se habrá de llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en la 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 Parcial.

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 Parcial 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 parcial, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En todo caso, cada documento del Plan parcial 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 aquella 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

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

1. El plan parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General ha incluido previamente en la categoría de suelo urbanizable no delimitado.

2. Los terrenos ordenados por este plan parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, urbanización y, en su caso, de obras ordinarias, a través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones establecidas en el Convenio Urbanístico que fue objeto de aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesiones celebradas el día 30 de julio y 28 de diciembre de 2004. Por sus características y su magnitud, dichas obligaciones subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento tanto del porcentaje convenido de aprovechamiento medio como de los terrenos destinados a las dotaciones locales y los sistemas generales adscritos.

3. Recibida definitivamente la obra de urbanización y transcurridos los plazos de garantía de la misma se considerará, según lo dispuesto en el artículo 13. c) de la LUA, que los terrenos han adquirido la condición de suelo urbano.

Artículo 7.- Calificación del suelo.- Zonificación.

1. El suelo ubicado dentro del ámbito de este Plan Parcial, 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 con edificabilidad lucrativa residencial y (IV) suelo con edificabilidad lucrativa no residencial, y ello sin perjuicio de que se establezca en relación con estos dos últimos ámbitos, en los términos que se explicitará, la posibilidad de la coexistencia puntual de usos residenciales con uso comercial / terciario complementario y compatible.

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 comunicaciones (SGC).

1. Incluye todos aquellos suelos con tal caracterización de sistema general que han quedado definitivamente adscritos al ámbito de planeamiento. Los terrenos de sistemas generales adscritos se inscriben en su totalidad en el marco de sistema general de comunicaciones (y se integra por el acceso al sector por el norte desde la Carretera N-2 así como la ampliación por el este de la Carretera de Pastriz tal y como se recoge en los planos correspondientes).

2. De conformidad con lo dispuesto en la norma 8.1.4 del Plan General, los suelos de sistemas generales recién descritos serán objeto de cesión al Ayuntamiento en el marco de la ejecución de este Plan Parcial. El acceso al sector por el norte desde la Carretera N-2 así como la ampliación por el este de la Carretera de Pastriz deberán ser urbanizados con cargo a la ejecución del Plan Parcial (por suponer conexión con sistemas generales).

3. El suelo del sistema general de comunicaciones se habrá de atener al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

4. Asimismo el Sector asumirá la obligación económica de la obtención el terreno necesario (y su urbanización) para garantizar la conexión del sector con el Sistema General preexistente Avenida de Movera en el extremo oeste del Área U-85-4.

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 al Ayuntamiento, el presente Plan Parcial 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 (SE).

2. El régimen jurídico de los sistemas locales 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 (SE): Se atenderá a lo dispuesto en el Título quinto de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del plan general. Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento docente (E).

- Equipamiento deportivo (D).
- Equipamiento social (S).

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, así como los llamados a concentrar en exclusiva usos terciarios, el resto de los suelos que conforman el sector se ordenan alrededor de la finalidad impuesta por el Plan General, que consiste en la generación solares aptos para la edificación de uso residencial (sin perjuicio de la implantación accesoria de otros usos que sean complementarios y compatibles con éste).

2. En el contexto de la ordenación propuesta, una parte de la edificabilidad residencial del Sector se configurará como *Edificación colectiva de baja densidad* que albergará la edificación residencial libre y otra parte se planteará *edificación colectiva* y albergará la vivienda sujeta a protección oficial (o más propiamente a protección pública en general sea cual sea la denominación que vaya teniendo con la eventual evolución de la legislación sectorial). Y dentro de este último suelo residencial para edificación colectiva se distinguirá entre el destinado a *Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública* y *Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública con terciario integrado*.

3. De conformidad con lo señalado en el párrafo antecedente, la edificación residencial, del presente Plan Parcial, se distribuye en tres zonas tipológicas diferentes que son las siguientes:

- Zona A: Edificación residencial en baja densidad.
- Zona B: Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública.
- Zona C: Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública, con terciario integrado.

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

Artículo 11.- Suelo que soporta edificación lucrativa no residencial.-

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el Título IV de estas normas.

- TITULO III -

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 12.- Organización normativa de la edificación residencial.

1. Tal y como señala el artículo 10, dentro del sector que es objeto de ordenación por este Plan parcial la edificación lucrativa residencial se sujeta a una diversificación tipológica.

2. En el sentido indicado se prevé mayoritariamente la utilización de dos esquemas tipológicos básicos de los que uno se aplica a las viviendas *colectivas en ordenación abierta* con algún régimen de protección y otro se proyecta en *baja densidad* sobre las viviendas libres. Las condiciones normativas de cada una de las anteriores variantes se desarrollan respectivamente a lo largo de los capítulos segundo a cuarto de este Título III.

3. Las particularidades normativas y, en particular la cuantificación derivadas de la diferenciación entre vivienda protegida y libre son objeto de tratamiento en el capítulo quinto de este Título III.

Capítulo Segundo.- Edificación residencial en baja densidad.

Artículo 13.- Definición y régimen jurídico básico.

1. A los efectos de este Plan Parcial la denominada *edificación residencial en baja densidad* se define sobre una tipología versátil con viviendas unifamiliares o colectivas de baja densidad en coexistencia, diseñada a partir de las particularidades que impone el ámbito a ordenar y cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

2. Esta tipología edificatoria denominada *edificación residencial en baja densidad* es la que se ha propuesto como mayoritaria en el ámbito de este Plan Parcial y queda comprendida en el anillo edificatorio que rodea la zona verde que configura el parque lineal de nueva creación.

Artículo 14.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Combinación conjunta o separada de tipos residenciales unifamiliares y de vivienda colectiva con baja densidad.

Los tipos de edificación admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera así como vivienda colectiva en desarrollos de altura B+1 y B+2, con jardines, patios o zonas verdes privativos de las viviendas.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representan las parcelas que integran la zona de edificación residencial en baja densidad (A) nombradas como A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32.

Cada una de las parcelas así configuradas tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial que lleva a cabo para cada una de ellas una determinación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas).

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

En planta sótano, si la hubiera, no será exigible ningún tipo de retranqueo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela, siempre que se dé cumplimiento a la norma del Plan General 4.2.5.2.1 A), en lo tocante al sótano.

La ocupación de parcela en planta baja y alzadas no superará el 75% de su superficie bruta.

En relación con la posición de las edificaciones deberá en todo caso darse cumplimiento a la norma 4.2.2 del Plan General.

4. Alturas y plantas:

El número máximo de plantas será de tres (B+2) y la altura máxima de 9,5 metros, con el porcentaje expresado en las fichas de ordenación.

Cuando se establezcan sólo dos plantas (B+1), la altura máxima de la edificación será de 6,5 metros.

En caso de proyectarse cubiertas planas, sobre la cara superior del forjado de cubierta, podrá prolongarse la fachada para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de 1,10 metros sobre el trasdós de dicho forjado.

Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

5. Superficies edificables y número 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 parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	ALTURA	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2l)	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPACIÓN
A1	3.090,25	B+II	27	2.662,38	2.317,69
A2	3.249,11	B+II	28	2.799,25	2.436,83
A3	3.249,11	B+II	28	2.799,25	2.436,83
A4	4.309,90	B+II	37	3.713,16	3.232,43
A5	3.264,15	B+II	28	2.812,20	2.448,11
A6	2.158,40	B+II	19	1.859,55	1.618,80
A7	3.120,64	B+II	27	2.688,56	2.340,48
A8	3.151,04	B+II	27	2.714,76	2.363,28
A9	4.204,66	B+II	36	3.622,49	3.153,50
A10	4.893,58	B+II	42	4.216,03	3.670,19
A11	3.179,95	B+II	27	2.739,66	2.384,96
A12	4.255,86	B+II	37	3.666,61	3.191,90
A13	3.364,34	B+II	29	2.898,52	2.523,26
A14	2.860,25	B+II	25	2.464,23	2.145,19
A15	4.106,06	B+II	35	3.537,55	3.079,55
A16	3.362,93	B+II	29	2.897,31	2.522,20
A17	5.619,25	B+II	48	4.841,22	4.214,44
A18	1.901,66	B+II	16	1.638,36	1.426,25
A19	4.460,00	B+II	38	3.842,48	3.345,00
A20	5.311,00	B+II	46	4.575,65	3.983,25
A21	4.523,75	B+II	41	4.099,05	3.392,81
A22	3.603,49	B+II	32	3.265,19	2.702,62
A23	5.128,30	B+II	46	4.646,84	3.846,23
A24	5.659,37	B+II	51	5.128,05	4.244,53
A25	2.638,50	B+II	24	2.390,79	1.978,88
A26	2.638,50	B+II	24	2.390,79	1.978,88
A27	5.480,50	B+II	50	4.965,98	4.110,38
A28	5.480,50	B+II	50	4.965,98	4.110,38
A29	3.734,50	B+II	34	3.383,90	2.800,88
A30	5.480,50	B+II	50	4.965,98	4.110,38
A31	5.480,50	B+II	50	4.965,98	4.110,38
A32	4.067,07	B+II	37	3.685,24	3.050,30
TOTAL	127.027,62		1.118	111.843,00	

6. Garajes:

Los garajes podrán ubicarse indistintamente en planta baja o en planta sótano.

7. Reordenación mediante Estudio de detalle

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle (acompañado, en su caso, de operación jurídica complementaria de la reparcelación) sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas establecido en el apartado 4 anterior.

El Estudio de Detalle será obligatorio siempre que no se presente un proyecto de edificación unitario por manzana, siendo posible su tramitación simultánea con la reparcelación o, de ser necesario, con un proyecto de modificación de la reparcelación.

Asimismo el Estudio de Detalle será obligatorio, previo o simultáneo con la reparcelación (o en su caso con operación jurídica complementaria de ésta) cuando se pretenda dividir una manzana en dos o más parcelas)

Artículo 15.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

La volumetría de las cubiertas será simple y respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y en particular las contenidas en su artículo 2.2.22.

En caso de tratarse de cubiertas planas, se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en los petos de 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 pertenecientes a las viviendas de la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea estando prohibidas las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

Artículo 16.- Tratamiento de los espacios libres privados.

1. Jardines privados de vivienda:

Si los jardines de las viviendas se cerrasen deberá redactarse un proyecto conjunto de cerramiento para cada agrupación de viviendas que garantice su tratamiento unitario. En ningún caso se admitirá que tras las verjas se dispongan plásticos, admitiéndose en todo caso que se completen los cerramientos con elementos vegetales.

Artículo 17.- Condiciones de uso:

Los tipos de edificación admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura (B+2 como máximo), con jardines, patios o zonas verdes privativos de las viviendas.

Artículo 18.- Servidumbres:

El proyecto de reparcelación podrá establecer servidumbres a nivel de sótano para mancomunar aparcamientos entre las parcelas A de este Plan parcial que sean colindantes.

Artículo 19.- Parcela mínima y pluralidad de edificios por parcela:

1. La parcela mínima será de 400 m². A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación.

2. Sin perjuicio de que se recomienda un desarrollo unitario de edificación 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 se trate de edificios medianeros. Dicha separación también se deberá cumplir entre edificios situados en distintas parcelas, salvo que el Estudio de Detalle correspondiente haya contemplado la posibilidad de edificios medianeros.

Capítulo Tercero- Edificación residencial colectiva sujeta a algún régimen de protección pública.

Artículo 20.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública* constituye una tipología de edificación correspondiente a las

de la categoría de edificación en bloque abierto, cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

2. Esta tipología edificatoria denominada *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública*.

Artículo 21.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificaciones destinadas a vivienda colectiva a situar sobre parcelas, con alturas de (B+4), según se refleja en los planos y en las fichas que acompañan las presentes normas.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representan las parcelas que integran la zona de *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública* (B) nombradas como B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7.

Las parcelas, así configuradas, tienen atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial con una determinada atribución de edificabilidad y número de viviendas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada podrán sobresalir los vuelos que haya de disponer el edificio, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 6 de este mismo artículo.

La ocupación de parcela (tanto en planta baja todas sus plantas alzadas) no superará el 80% de su superficie bruta.

En planta sótano, si la hubiera, no será exigible ningún tipo de retranqueo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela, siempre que, en lo tocante a la ocupación en sótano se de cumplimiento a la norma del Plan General 4.2.5.2.1 A).

En relación con la posición de las edificaciones deberá en todo caso darse cumplimiento a la norma 4.2.2 del Plan General.

4. Alturas y plantas:

El número de plantas, la altura máxima, y las secciones orientativas serán los que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

El número máximo de plantas será de cinco (B+4) con una altura máxima de 17 metros, siempre según detallan las fichas.

Como quiera que para esta tipología han de proyectarse cubiertas planas, sobre la cara superior del forjado de cubierta podrá prolongarse la fachada para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de 1,10 metros sobre el trasdós de dicho forjado.

5. Superficies edificables y número 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 parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	ALTURA	VIVIENDA PRECIO BÁSICO	SUP. EDIF. PRECIO BÁSICO (m2l)	VIVIENDA PRECIO MÁXIMO (m2l)	SUP. EDIF. PRECIO MÁXIMO (m2l)	SUP. OCUPACIÓN MÁXIMO (m2)
B1	2.209,00	B+IV	0	0,00	58	5.780,13	1.767,20
B2	2.209,00	B+IV	0	0,00	58	5.780,13	1.767,20
B3	2.209,00	B+IV	50	4.956,10	0	0,00	1.767,20
B4	3.055,00	B+IV	0	0,00	80	7.993,80	2.444,00
B5	3.055,00	B+IV	0	0,00	58	5.817,62	2.444,00
B6	2.209,00	B+IV	38	3.843,90	0	0,00	1.767,20
B7	4.909,07	B+IV	0	0,00	93	9.348,31	3.927,26
TOTAL	19.855,07		88	8.800,00	347	34.720,00	

6. 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 PGOU de Zaragoza.

Dentro de las parcelas se admiten los vuelos que se tengan por convenientes, siempre que cumplan lo establecido en el artículo 2.2.34 del Plan General.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 de PGOU de Zaragoza.

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.

7. Reordenación mediante Estudio de Detalle.

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle (acompañado, en su caso, de operación jurídica complementaria de la reparcelación) sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas establecido en el apartado 2 anterior.

El Estudio de Detalle será obligatorio siempre que no se presente un proyecto de edificación unitario por manzana, siendo posible su tramitación simultánea con la reparcelación o, de ser necesario, con un proyecto de modificación de la reparcelación.

Asimismo el Estudio de Detalle será obligatorio, previo o simultáneo con la reparcelación (o en su caso con operación jurídica complementaria de ésta) cuando se pretenda dividir una manzana en dos o más parcelas)

Artículo 22.- Otras condiciones volumétricas

Las cubiertas 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 23.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

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

Sobre la cubierta podrán disponerse los elementos a los que se alude en el último párrafo del punto anterior.

Se permitirán las cubiertas ajardinadas.

2. Fachadas:

Las fachadas pertenecientes a las viviendas de la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea, evitando en todo momento pastiches e interpretaciones historicistas y anacrónicas.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

3. Vuelos y terrazas:

Se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en las terrazas.

Artículo 24.- Tratamiento de los espacios libres privados.

Si los espacios libres privados se cerrasen deberá garantizarse el tratamiento unitario del cerramiento. En ningún caso se admitirá que tras las verjas se dispongan plásticos, admitiéndose en todo caso que se completen los cerramientos con elementos vegetales.

Estos espacios se podrán destinar a ubicar tanto jardines privativos de las viviendas en planta baja como jardines comunes del bloque.

Artículo 25.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva en régimen de protección pública, incluso en planta baja. De conformidad con lo que al respecto se determinó en el convenio urbanístico previo, el régimen de protección pública establecido para las viviendas a construir en esta tipología engloba tanto las viviendas protegidas de precio básico como las de precio máximo (o sus equivalentes legales en el momento de la ejecución del Plan) que son de cesión al Ayuntamiento.

2. Usos complementarios:

Solo se admitirán aquellos usos compatibles y complementarios, acordes con lo dispuesto por la legislación vigente, que el Ayuntamiento pueda autorizar de conformidad con lo dispuesto en la norma 5.2.4.6 del Plan General.

Artículo 26.- Servidumbres:

No se establecen servidumbres dentro de las parcelas.

Artículo 27.- Parcela mínima:

1. La parcela mínima será de 500 m². A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación.

2. Sin perjuicio de que se recomienda un desarrollo unitario de edificación 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 se trate de edificios medianeros. Dicha separación también se deberá cumplir entre edificios situados en distintas parcelas, salvo que el Estudio de Detalle correspondiente haya contemplado la posibilidad de edificios medianeros.

Capítulo Cuarto- Edificación residencial colectiva sujeta a algún régimen de protección pública con otros usos distintos de vivienda.

Artículo 28.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública con otros usos distintos de vivienda* constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en bloque abierto, cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

2. Esta tipología edificatoria denominada *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública con otros usos distintos de vivienda* se plantea como un conjunto de piezas en las que se permite el terciario integrado en planta baja que se sitúan alrededor de la rotonda existente en la zona oriental del sector que generan un núcleo específico de atracción comercial y ciudadana.

Artículo 29.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificaciones destinadas a vivienda colectiva a situar sobre parcelas que contienen áreas de movimiento con alturas de (B+4), sobre los que se propone la construcción de bloques que conformarán conjuntamente un espacio urbano, según se refleja en los planos de ordenación y en las fichas que acompañan las presentes normas.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representan las parcelas que integran la zona de *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública con otros usos distintos de vivienda* (C) nombradas como C1, C2, C3 y C4.

Las parcelas así configuradas tienen atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial con una determinada atribución de edificabilidad y número de viviendas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada en los planos de ordenación podrán sobresalir los vuelos que haya de disponer el edificio, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 6 de este mismo artículo.

La ocupación máxima de parcela en planta sótano será del 100% siempre que, en lo tocante a la ocupación en sótano se de cumplimiento a la norma del Plan General 4.2.5.2.1 A).

La ocupación máxima de parcela en planta baja será del 100% y en plantas alzadas no superará el 80% de su superficie bruta.

Las plantas bajas y alzadas se atenderán a las alineaciones dispuestas en los planos y fichas de ordenación.

En relación con la posición de las edificaciones deberá en todo caso darse cumplimiento a la norma 4.2.2 del Plan General.

4 Alturas y plantas:

El número de plantas, la altura máxima, y las secciones orientativas serán los que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

El número máximo de plantas para cada brazo será de cinco (B+4) con una altura máxima de 17 metros, siempre según detallan las fichas.

Como quiera que para esta tipología han de proyectarse cubiertas planas, sobre la cara superior del forjado de cubierta, podrá prolongarse la fachada para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de 1,10 metros sobre el trasdós de dicho forjado.

5. Superficies edificables y número 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 parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	ALTURA	VIVIENDA PRECIO MÁXIMO	SUP. EDIF. PRECIO MÁXIMO (m2t)	SUPERFICIE USO TERCIARIO (m2t)
---------	-------------------------------------	--------	------------------------------	---	---

C1	1.386,80	B+IV	31	3.170,00	1.248,00
C2	2.267,00	B+IV	52	5.182,00	2.127,00
C3	2.267,00	B+IV	52	5.182,00	2.127,00
C4	2.267,00	B+IV	52	5.182,00	2.127,00
TOTAL	8.187,80		187	18.716,00	7.629,00

6. 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 PGOU de Zaragoza.

Dentro de las parcelas se admiten los vuelos que se tengan por convenientes, siempre que cumplan lo establecido en el artículo 2.2.34 del Plan General.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 de PGOU de Zaragoza.

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.

7. Reordenación mediante Estudio de Detalle.

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle (acompañado, en su caso, de operación jurídica complementaria de la reparcelación) sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas establecido en el apartado 2 anterior. En este caso el Estudio de Detalle, de llegar a formularse, habrá de abarcar conjuntamente la reordenación de las cuatro parcelas que conforman esta tipología

El Estudio de Detalle será obligatorio siempre que no se presente un proyecto de edificación unitario por manzana, siendo posible su tramitación simultánea con la reparcelación o, de ser necesario, con un proyecto de modificación de la reparcelación.

Asimismo el Estudio de Detalle será obligatorio, previo o simultáneo con la reparcelación (o en su caso con operación jurídica complementaria de ésta) cuando se pretenda dividir una manzana en dos o más parcelas)

Artículo 30.- Otras condiciones volumétricas

Las cubiertas 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 31.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

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

Sobre la última planta podrá disponerse de los elementos a los que se alude en el último párrafo del apartado anterior.

Se permitirán las cubiertas ajardinadas.

2. Fachadas:

Las fachadas pertenecientes a las viviendas de la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea, evitando en todo momento pastiches e interpretaciones historicistas y anacrónicas.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

3. Vuelos y terrazas:

Se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en las terrazas.

Artículo 32.- Tratamiento de los espacios libres privados.

Si los espacios libres privados se cerrasen deberá garantizarse el tratamiento unitario del cerramiento. En ningún caso se admitirá que tras las verjas se dispongan plásticos, admitiéndose en todo caso que se completen los cerramientos con elementos vegetales.

Estos espacios se podrán destinar a ubicar tanto jardines privativos de las viviendas en planta baja como jardines comunes del bloque.

Artículo 33.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva en régimen de protección pública en plantas alzadas. De conformidad con lo que al respecto se determinó en el convenio urbanístico el régimen de protección pública establecido para las viviendas a construir en esta tipología es el equivalente a las viviendas protegidas de precio máximo o a aquellas que la legislación sectorial de referencia hubiera establecido como equivalentes a éstas en el momento en el que se proceda a la ejecución del Plan

2. Usos complementarios:

Comercial y/o terciario en el mismo edificio con vinculación o sin vinculación a vivienda concreta, admitiéndose a tal efecto los usos compatibles con el de vivienda, autorizados en el artículo 4.2.6.2. C, D, E, F y G del Plan General y, además, entendiéndose directamente vinculables a las viviendas aquellos que según la normativa de referencia son susceptibles de ser situados en posición a), siempre que la relación con vivienda no esté prohibida por la normativa sectorial reguladora de las viviendas protegidas.

Artículo 34.- Servidumbres:

No se establecen servidumbres dentro de las parcelas.

Artículo 35.- Parcela mínima:

1. La parcela mínima será de 500 m². A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación.

2. Sin perjuicio de que se recomienda un desarrollo unitario de edificación 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 se trate de edificios medianeros. Dicha separación también se deberá cumplir entre edificios situados en distintas parcelas, salvo que el Estudio de Detalle correspondiente haya contemplado la posibilidad de edificios medianeros.

Capítulo quinto- *Distribución de la edificación residencial entre la destinada a régimen libre y la protegida.*

Artículo 36.- Reservas para vivienda protegida.

1. El Convenio urbanístico de este sector, aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesiones celebradas el día 30 de julio y 28 de diciembre de 2004, establecía una reserva del 35,72% de la edificabilidad residencial del sector con destino a viviendas protegidas.

2. En tal sentido y tal y como se señala en el apartado I.6.1 y 2 de la memoria justificativa, tras el ajuste proporcional determinado por la comprobación de superficies las señaladas reservas quedan configuradas del siguiente modo:

- a) Viviendas protegidas de régimen de precio básico: se establece un mínimo del 5,06% del número total de viviendas, equivalente a un máximo de 88 viviendas, con una edificabilidad total de 8.800 m² construidos.
- b) Viviendas protegidas de régimen de precio máximo: Se establece un 30,69% de las viviendas lo que equivale a un máximo de 534 viviendas, con una edificabilidad total de 53.436 m² construidos.

2. En el contexto de las obligaciones anteriores, este Plan Parcial ha partido del criterio de cuantificar el aprovechamiento de modo que la reserva para vivienda protegida encaje exactamente en un número concreto de parcelas. De conformidad con lo anterior se ha calculado que el 35,75% de la edificabilidad residencial real que se ha de reservar para la promoción de vivienda protegida tiene su encaje en las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 y C1, C2, C3, C4.

3. Asimismo el convenio urbanístico previo, tal y se desprende del apartado I.6.2 de la Memoria, ha concretado la cesión obligatoria en vivienda protegida al Ayuntamiento en 43.520 m² construidos (a distribuir en 34.720 m² construidos de VPO de precio máximo y 8.800 m² construidos de VPO de precio básico), lo que hace obligatorio encajar dicha cifra en parcelas concretas. Por esa razón se prevé materializar la cesión al Ayuntamiento en las parcelas B1, B2, B4, B5, B7 en lo tocante a la vivienda protegida de precio máximo y en las B3 y B6 en lo relativo a la vivienda protegida de precio básico. No obstante, lo anterior debe entenderse siempre sin perjuicio tanto de las decisiones finales que al respecto adopte el Ayuntamiento en el posterior proceso de gestión como de que se haga uso de la posibilidad contemplada en el artículo 25.2 de estas normas.

Artículo 37.-Edificación residencial libre.

En relación con la vivienda libre y tras el ajuste proporcional de superficies, tal y como se desprende del apartado I.6.1 de la memoria se establece el límite máximo del 64,25% del total de las viviendas, que equivale a 1.118 viviendas con una edificabilidad máxima de 111.843 m² construidos.

- TITULO IV -

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO RESIDENCIAL

Artículo 38.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificios destinados a usos lucrativos diferentes de la vivienda, con la siguiente configuraciones volumétricas y tipológicas.

a. Parcela de uso terciario (D)

A estos efectos se entenderán incluidos en el uso terciario todos los usos distintos del de vivienda que no sean genéricamente incompatibles con el uso dominante residencial del sector y, en particular, se admitirán los usos comerciales, oficinas, terciarios recreativos (esparcimiento, hostelería etc.) y equipamientos privados de cualquier clase.

2. Condiciones de parcelación:

No se admitirán divisiones de parcela por debajo de 1000 m²

Condiciones de posición y ocupación en planta:

No se establecen limitaciones especiales de posición dentro de la parcela.

3. Alturas y plantas:

El número máximo de plantas será de B+2, con un máximo de 12m.

4. Superficies edificables:

La superficie máxima y la ocupación en planta baja se atenderá al siguiente cuadro:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA	SUP. DE USO EDIFICABLE TERCIARIO (m ²)
D1	4.406,23	B+II	3.000
TOTAL	4.406,23		3.000

5. Vuelos:

Se admiten vuelos, debiendo sujetarse a lo dispuesto en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del PGOU de Zaragoza. 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.

Artículo 39.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Las cubiertas tendrán el aspecto exterior de planas. Se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en los petos de 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 se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea.

Artículo 40.- Tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación.

Los espacios no ocupados por la edificación deberán acondicionarse del mismo modo que los espacios libres de uso público.

En caso de destinar alguna superficie de la parcela a aparcamiento al aire libre tendrá especial cuidado en el diseño de éste incluyendo zonas verdes, y arbolado para disminuir su impacto visual. Se atenderá cuando menos a lo expuesto en el reglamento de planeamiento y en el artículo 65 de las presentes normas en cuanto a plantación de arbolado en áreas de aparcamiento.

Artículo 41.- Condiciones de uso:

Se admiten usos comerciales y terciarios. No obstante no se prevé expresamente la implantación de una gran superficie o de recintos asimilados

Artículo 42.- Servidumbres.

No se establece ninguna servidumbre.

- TITULO V -

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 43.- Categorías de equipamientos públicos

Este plan parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

- a) Equipamiento docente (E): reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria obligatoria.
- b) Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.
- c) Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.

Artículo 44.- Condiciones generales de ordenación

Las parcelas de equipamiento deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres, pudiendo contemplarse también zonas deportivas exteriores y aparcamientos.

En cuanto a la regulación de la ordenación de los equipamientos propiamente dicha se habrá de estar en lo necesario a lo dispuesto por el Plan general para cada una de las categorías enumeradas en el artículo anterior

Artículo 45.- Condiciones generales de edificabilidad

Se propone una edificabilidad equivalente a la edificabilidad real del sector neto.

EDUCATIVO (E): 34.826,78 m² / 34.815,80 m² - 7 m² de memoria

SOCIAL(S): 17.426,88 m²

DEPORTIVO (D): 15.666,48m²

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
SE1 (S)	13.221,18	4.587,75
SE2(S)	4.205,70	1.459,38
SE3(D)	7.873,23	2.732,01
SE4(D)	7.793,25	2.704,26
SE5(E)	14.437,36	5.009,76
SE6(E)	20.389,42	7.075,13

Artículo 46.- 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 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.

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)
U1	40,0
U2	40,0
U3	40,0
U4	40,0
U5	40,0
U6	40,0
U7	40,0
U8	40,0
U9	40,0
U10	40,0
U11	40,0
U12	40,0
U13	40,0
U14	40,0

Cuando queden integrados con zonas verdes, los centros de transformación así como las instalaciones a implantar en ellos serán subterráneos.

- TITULO VI -

EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 47.- Régimen jurídico de la ejecución del Plan Parcial.

La ejecución del Plan parcial 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 VI.

Capítulo Segundo.-Unidades de ejecución

Artículo 48.- Delimitación de Unidades de ejecución.

El sector, tal y como se contempla en este Plan Parcial, configura una única unidad de ejecución en su conjunto, y ello sin perjuicio de que en el futuro se pudiera delimitar alguna otra por el procedimiento que al efecto establece la legislación urbanística.

Artículo 49.-Fases para la urbanización.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el Proyecto de Urbanización podrá compartimentarse en dos fases enteramente separadas que deberán necesariamente coincidir con los ámbitos geográficos MV1 y MV2 respectivamente, siendo en tal caso obligatorio que se programe en primer lugar la ejecución de Movera norte (MV1).

Capítulo Tercero.- Sistema de actuación

Artículo 50.- Determinación del sistema.

1. El Plan parcial del sector SUZ MV se ejecutará por el sistema de compensación.

2. El sistema señalado siempre podrá ser modificado en los términos y según los procedimientos que contempla la legislación urbanística aragonesa y el Plan general de Zaragoza

Artículo 51.- Plazos para el inicio de la actuación por compensación

1. Las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación habrán de presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. La Junta de Compensación deberá constituirse en el plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación de las Bases y Estatutos.

3. Los proyectos de urbanización y reparcelación habrán de presentarse en el plazo máximo de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

Capítulo Cuarto.- Ejecución de la urbanización

Artículo 52.- Pautas para la ejecución de la urbanización.

1. Salvo que con posterioridad se alterara el régimen de delimitación de unidades de actuación, el presente Plan Parcial, tal y como se ha señalado en el capítulo precedente se ejecutará mediante una unidad única.

2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los proyectos de reparcelación y urbanización, 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.

Artículo 53.- Condiciones generales de la urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios que discurran por el ámbito del plan deberán canalizarse por suelo de dominio y uso público.
2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, suministro de electricidad, alumbrado público, telefonía, gas, deberán ser subterráneas.
3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en los suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes, debiendo ubicarse preferente en las parcelas U del sistema de equipamiento o en los espacios privados que el Plan expresamente ha previsto.
4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el Código técnico de la edificación y el reglamento de instalaciones contra incendios.
5. Los trazados de condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.
6. El proyecto de urbanización y obras complementarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente.
7. El proyecto de urbanización deberá atenerse a las condiciones impuestas para él en los informes de la Unidad de Ingeniería y Desarrollo Urbano de 8 de agosto de 2007 y 30 de junio de 2009.
8. El proyecto de urbanización deberá asimismo atenerse a los siguientes criterios de diseño:

1. Red viaria.

La "variante de Movera" (calles 1,12 y 5) dispondrá de una mediana de al menos 1 metro de anchura.

En el correspondiente proyecto de urbanización se deberá justificar la suficiencia de los radios interiores de las rotondas aportando estudio específico al respecto.

2. Integración de acequias.

En el proyecto de urbanización se integrará la acequia de la Virreina en la zona verde sin menoscabo de su uso y disfrute como tal, a la vez que posibilite la conexión y accesibilidad entre el barrio existente y el nuevo sector MV-2 al sur de Movera, cuidando especialmente la continuidad de los viarios previstos así como la conexión entre la zona verde prevista y la zona verde ZV (PU) 85.05 al norte de la manzana A 27.

3. Condiciones del informe de 8 de agosto de 2.007.

Se tendrán en cuenta las prescripciones al respecto del informe de 8 de agosto de 2.007 según el análisis del presente informe.

9. Las redes de saneamiento deberán atenerse a lo que determina el apartado 1.5.3.8.2.- de la Memoria

10. El plazo de garantía del proyecto de urbanización será de dos años

Artículo 54.- Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria contenida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, más concretamente, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

3. Las calzadas del conjunto de calles tienen las secciones transversales descritas siendo sus secciones transversales y sentidos de circulación los que se recogen en los correspondientes planos de detalle.

En cualquier caso la anchura mínima de sus aceras será de 2,50 m y los estacionamientos serán de 2,20 de anchura.

4. La variante de Movera (calles 1, 12 y 5) dispondrá de una mediana de al menos un metro de anchura

Artículo 55.- Características de los espacios libres y zonas verdes y tratamiento del entorno inmediato de las fachadas limítrofes preexistentes en el límite norte del Área MV2

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el presente plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos del 50% del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

3. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación de, al menos, un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.

4. En las playas de estacionamiento al aire libre se plantará, al menos, un árbol de gran porte por cada cuatro plazas.

5. La superficie de las zonas libres se detallan en el cuadro siguiente:

SV	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)
SV1	656,00
SV2	2.187,54
SV3	3.418,23
SV4	2.279,64
SV5	2.479,78
SV6	3.876,01
SV7	2.262,01
SV8	1.711,38
SV9	965,29
SV10	8.023,53
SV11	6.486,08
SV12	1.954,00
SV13	9.612,37
SV14	7.892,16
SV15	5.678,50

6. Las fachadas traseras de las actuales edificaciones limítrofes con el Área MV2 se homogeneizarán con la plantación de un árbol de especie autóctona cada 5 metros situado dentro de la zona verde que limita con el andador perimetral en el lado más próximo a las edificaciones. En las zonas donde no exista andador y las edificaciones de referencia limitan directamente con zona verde, se repetirá la misma solución. En el proyecto de urbanización se podrá ajustar y redefinir el tratamiento anteriormente descrito.

Artículo 56.- Tratamiento de las acequias

1. Para el tratamiento de las acequias se estará a lo dispuesto en el apartado 1.5.3.8.7 de la Memoria
2. Tramos de acequias entubadas en lámina libre: Son aquellos en los que el agua discurre con su plano superior a la presión atmosférica y en paralelo a la línea piezométrica separado de ésta por la altura de velocidad.
3. Tramos de acequias entubados en sifón: Son aquellos tramos en los que el agua discurre por el conducto ocupando toda su sección hueca y la arista superior del perímetro mojado no resulta ser paralela a la línea piezométrica menos la altura de velocidad.
4. Cuando las acequias entubadas hayan de discurrir en acueducto soterrado o no en terrenos de cesión (viarío o espacio libre) la recepción definitiva de la obra de urbanización no determinará la transferencia Ayuntamiento ni de la acequia ni de la obligación de su mantenimiento que, en el marco de lo que dispone el artículo 27 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, corresponderá al titular de las mismas (Comunidad de Regantes, Organismo de Cuenca o, en su caso, entidad que en el futuro las pudiese sustituir según la legislación de aguas) que deberá subvenir a su conservación (extensiva a la de las alcantarillas, puentes y otros elementos que estas acequias pudieran conformar), y todo sin perjuicio del derecho que asista al señalado titular a repercutir dicho coste en los regantes y otros eventuales beneficiados en los términos que determine la legislación sectorial.

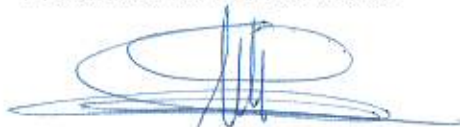
Artículo 57.- Disposición final.

1. En el desarrollo del presente Plan Parcial, así como en los ulteriores procesos urbanizadores y edificatorios 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.

2. En particular, y para dar cumplimiento al art. 8 de la Ordenanza Municipal contra Ruidos y vibraciones se ha realizado un nuevo Estudio de Ruido conforme a la nueva organización del tránsito por el viario. Como se señala en sus conclusiones, se ha comprobado que al construir conforme al Código Técnico de la Edificación, en particular conforme al documento DB-HR del citado código aprobado en Octubre de 2007, los niveles sonoros en el interior de las viviendas no superarán los valores límite establecidos por la Ordenanza Municipal, por lo que no es necesaria ninguna otra medida adicional de atenuación acústica.

Zaragoza, a 30 de junio de 2009

Los arquitectos,
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
Francisco M. Lacruz Abad



Alejandro San Felipe Berna



El letrado,
Ángel Aguirre Pardillos

El I.C.C.P.,
José María Villar Sanpedro



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 24 JUL 2009
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

ANEXO: FICHAS URBANÍSTICAS

47.00

281.1

SUP TOTAL- 3.090,25 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

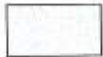
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.662,38 m²

Nº VIVIENDAS- 27

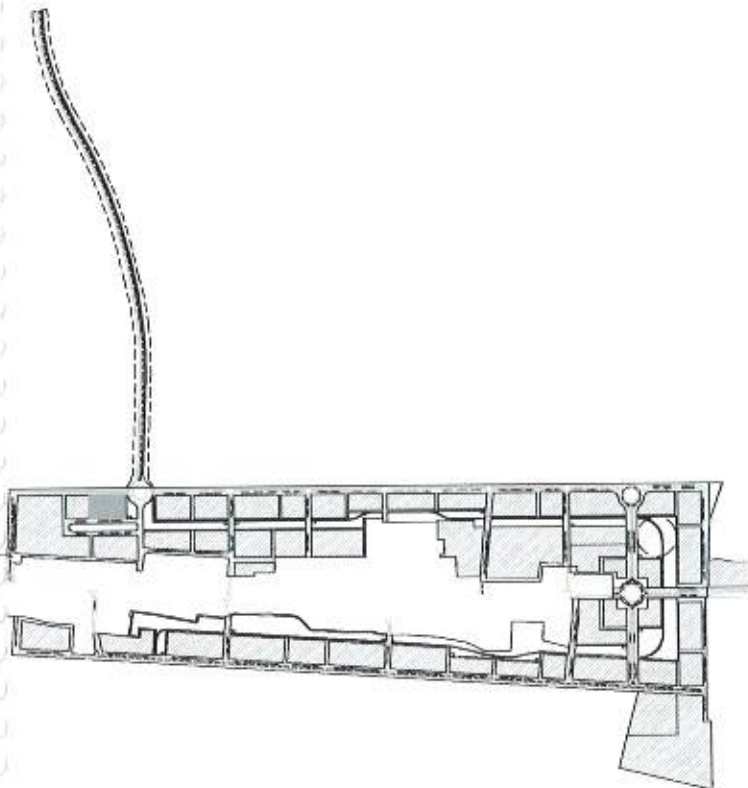
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

65.75

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A1

47.00

2812

SUP TOTAL- 3.249,11 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.799,25 m²

Nº VIVIENDAS- 28

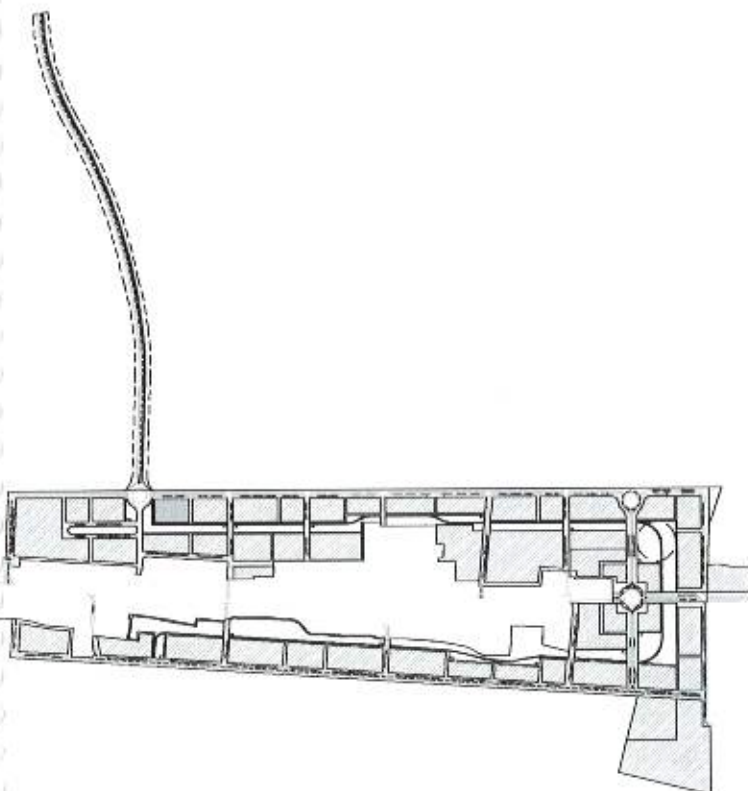
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

69.13

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A2

47.00

2813

SUP TOTAL- 3.249,11 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.799,25 m²

Nº VIVIENDAS- 28

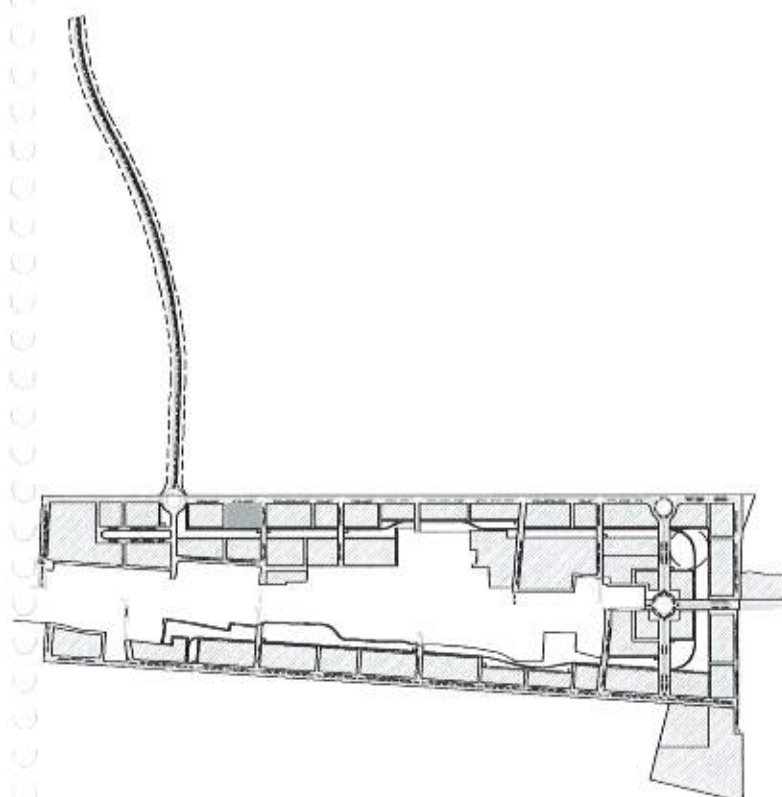
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

69.13

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A3

47.00

2814

SUP TOTAL- 4.309,10 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 3.713,16 m²

Nº VIVIENDAS- 37

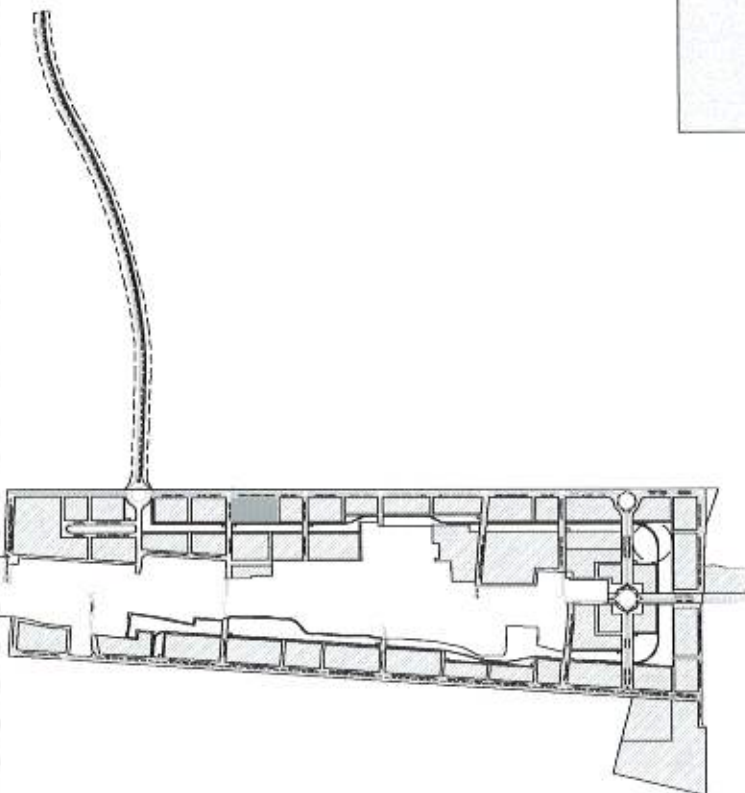
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

91.70

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A4

47.00

2815

SUP TOTAL- 3.264,15 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.7812,20 m²

Nº VIVIENDAS- 28

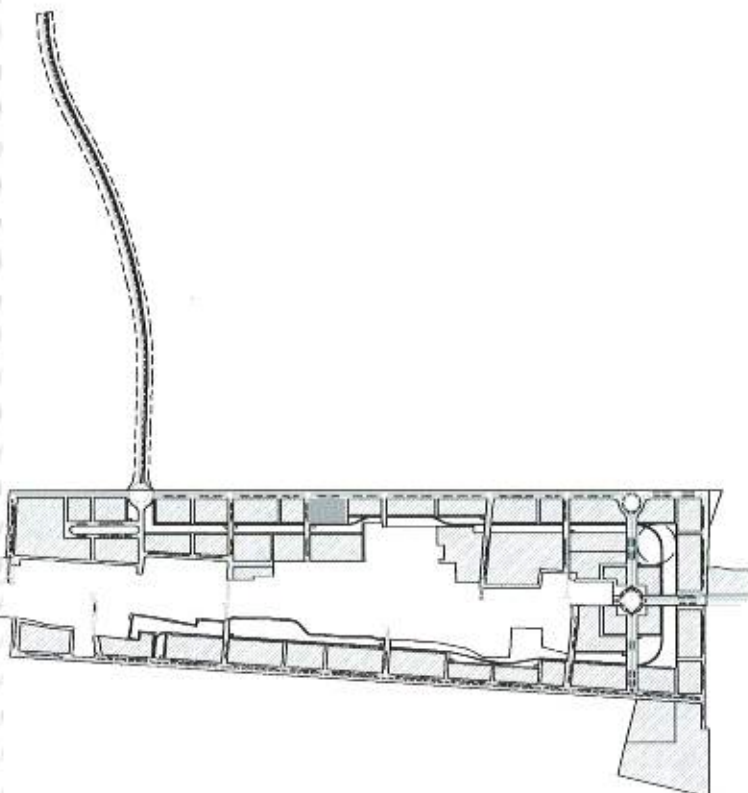
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

69.45

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A5



SUP TOTAL- 2.158,40 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

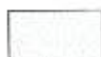
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 1.859,55 m²

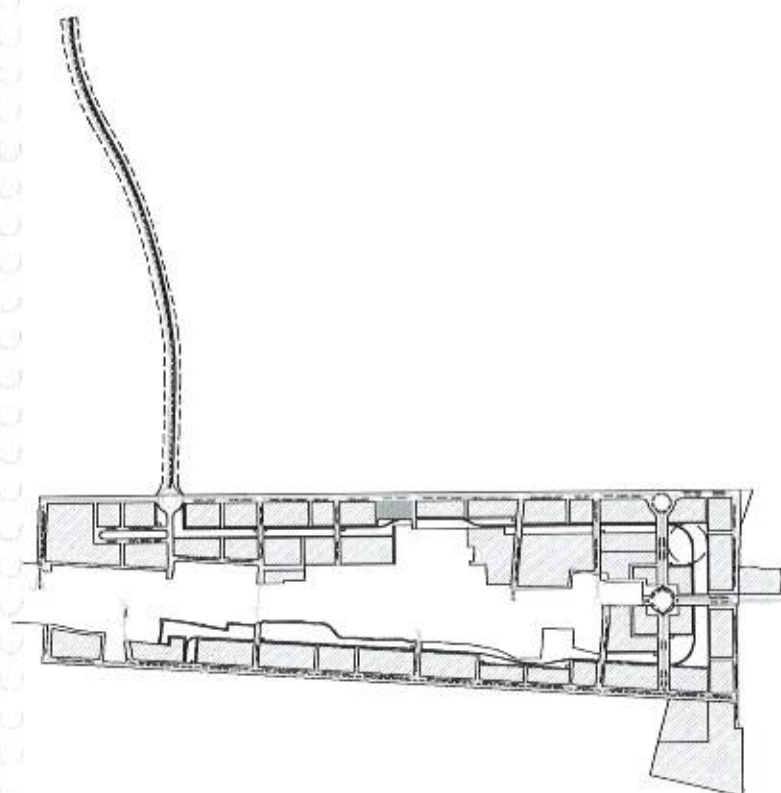
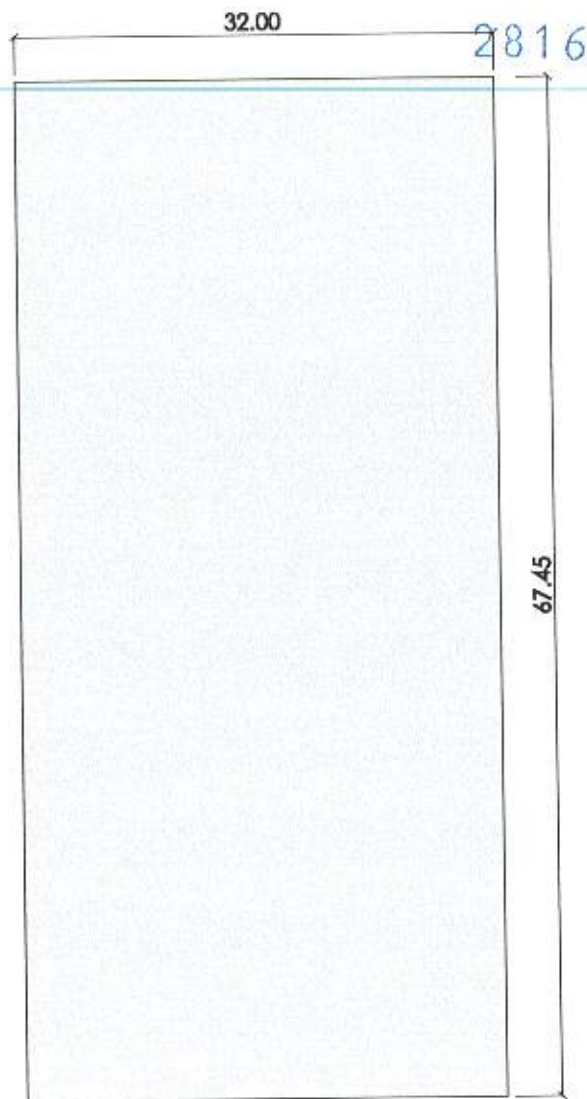
Nº VIVIENDAS- 19

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A6



SUP TOTAL- 3.120,64 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.688,56 m²

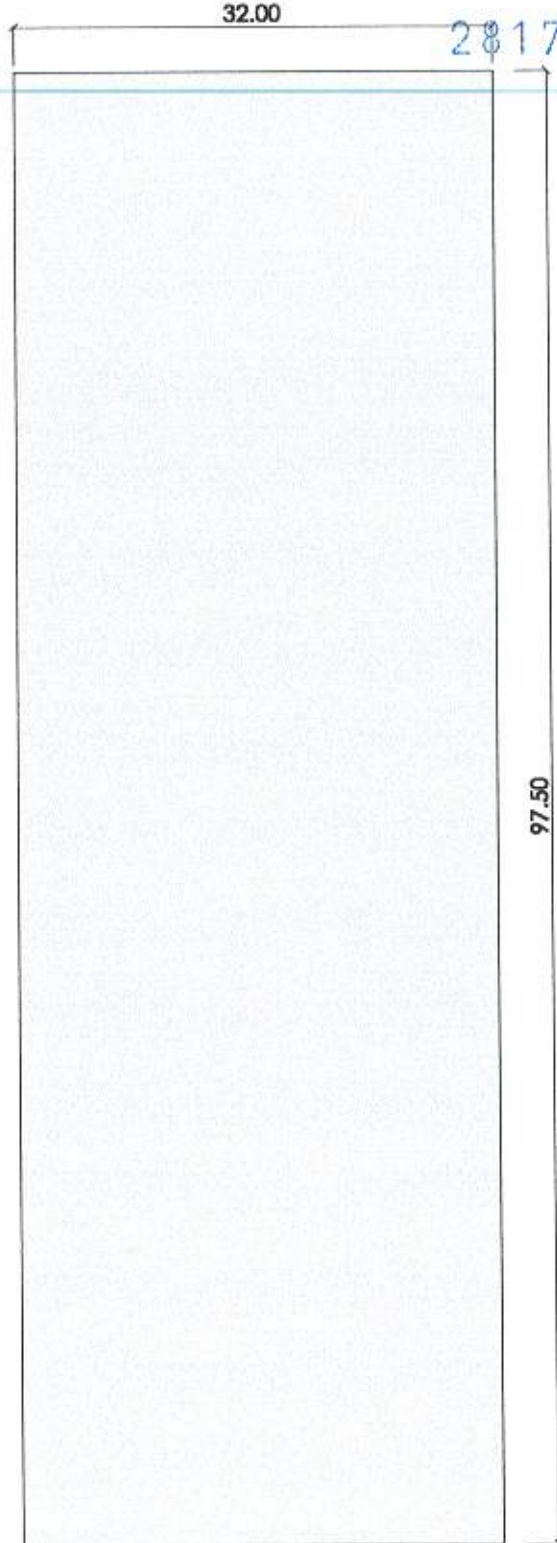
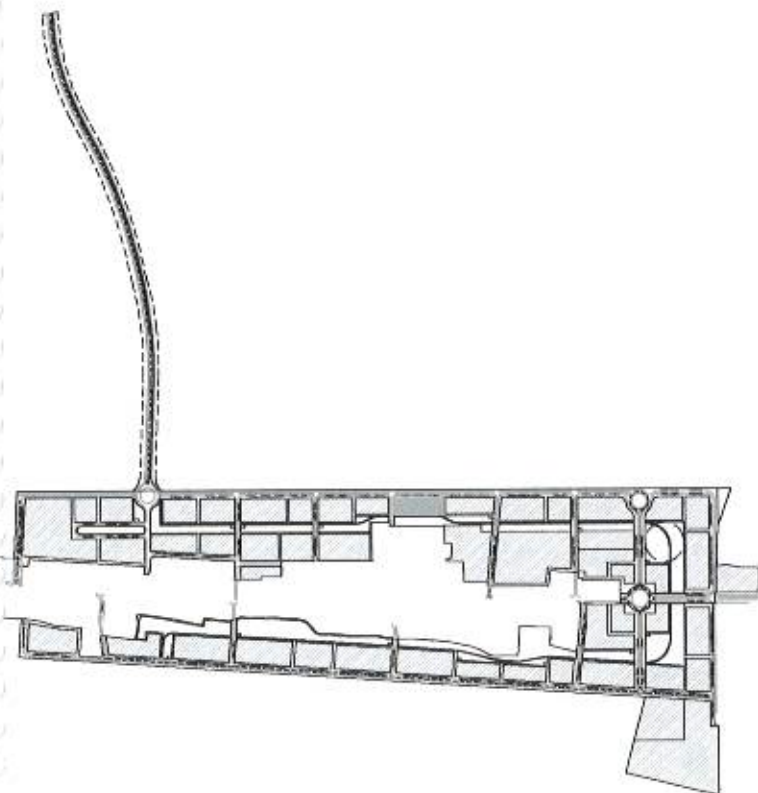
Nº VIVIENDAS- 27

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A7



SUP TOTAL- 3.151,04 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.6714,76 m²

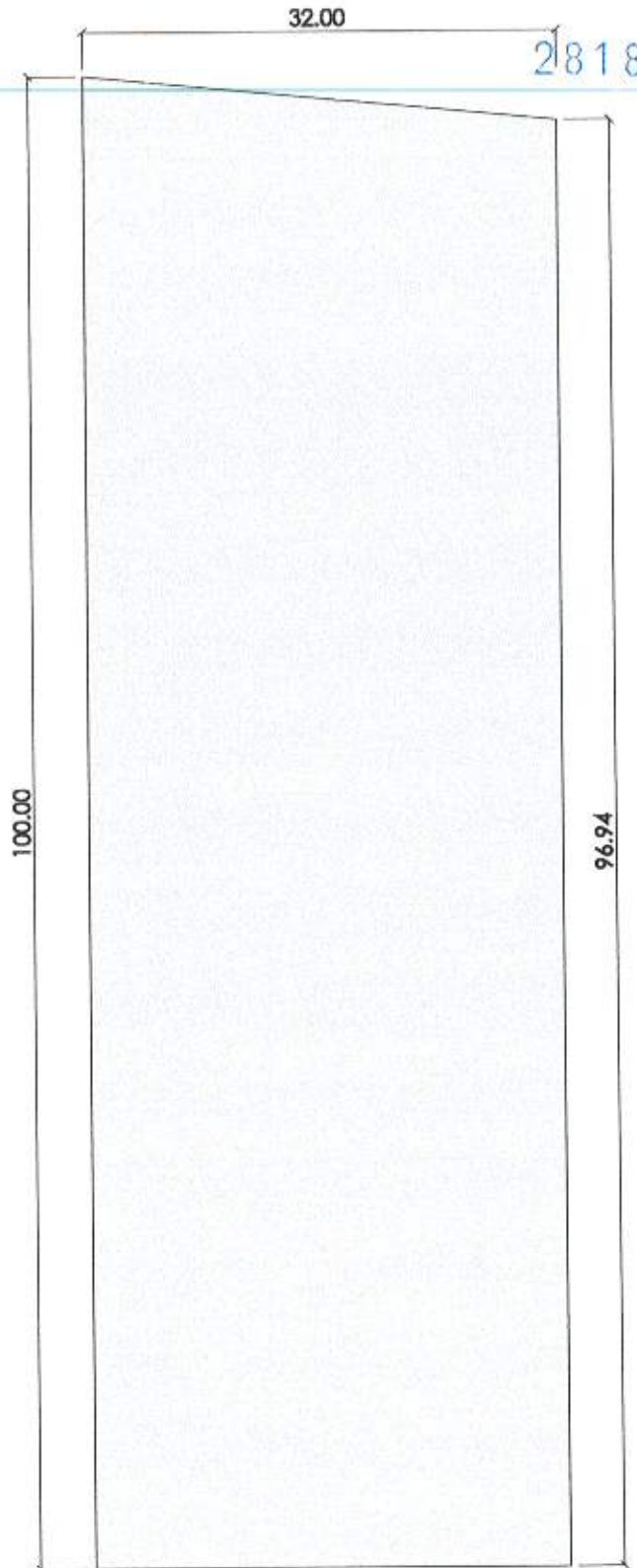
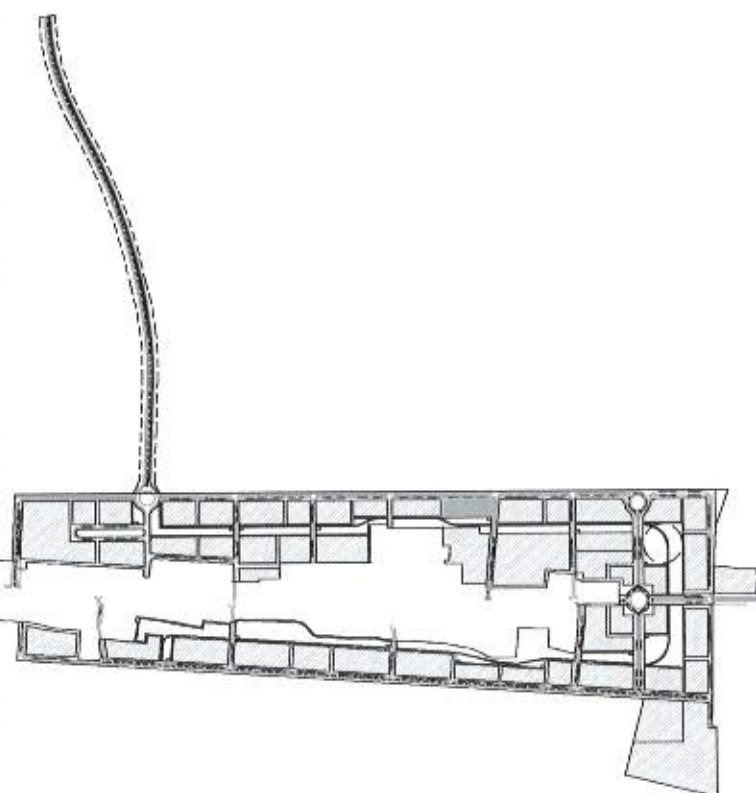
Nº VIVIENDAS- 27

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A8

47.00

2819

SUP TOTAL- 4.204,66 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 3.622,49 m²

Nº VIVIENDAS- 36

II/III

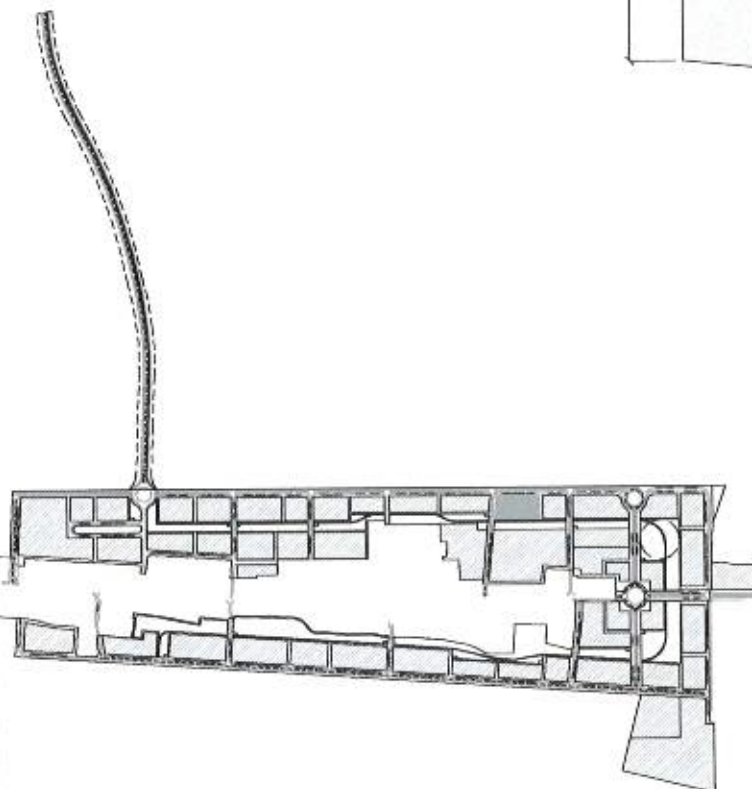
ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

87.20

91.70

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A9



SUP TOTAL- 4.893,58 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.216,03 m²

Nº VIVIENDAS- 42

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

87,55

113,00

10,45

2820

R26,50

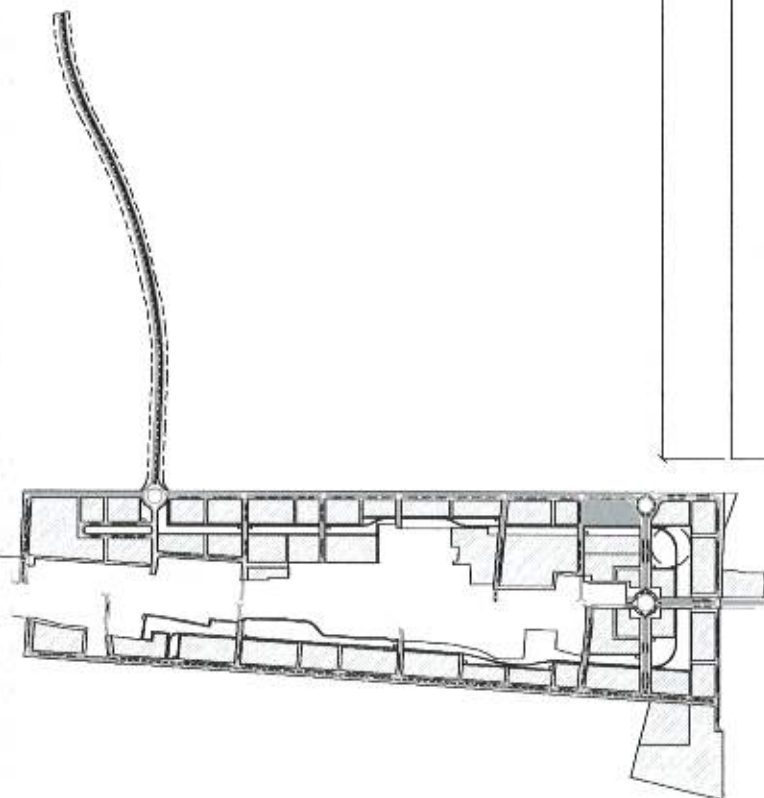
53,93°

57,07°

R7,50

86,86°

R10,00



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A10



SUP TOTAL- 3.179,95 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.739,66 m²

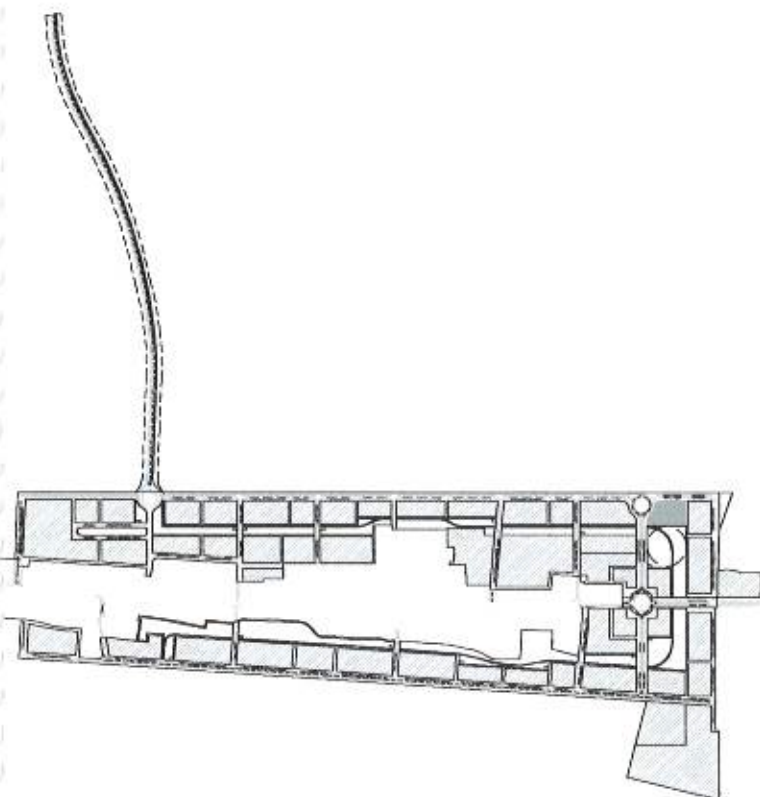
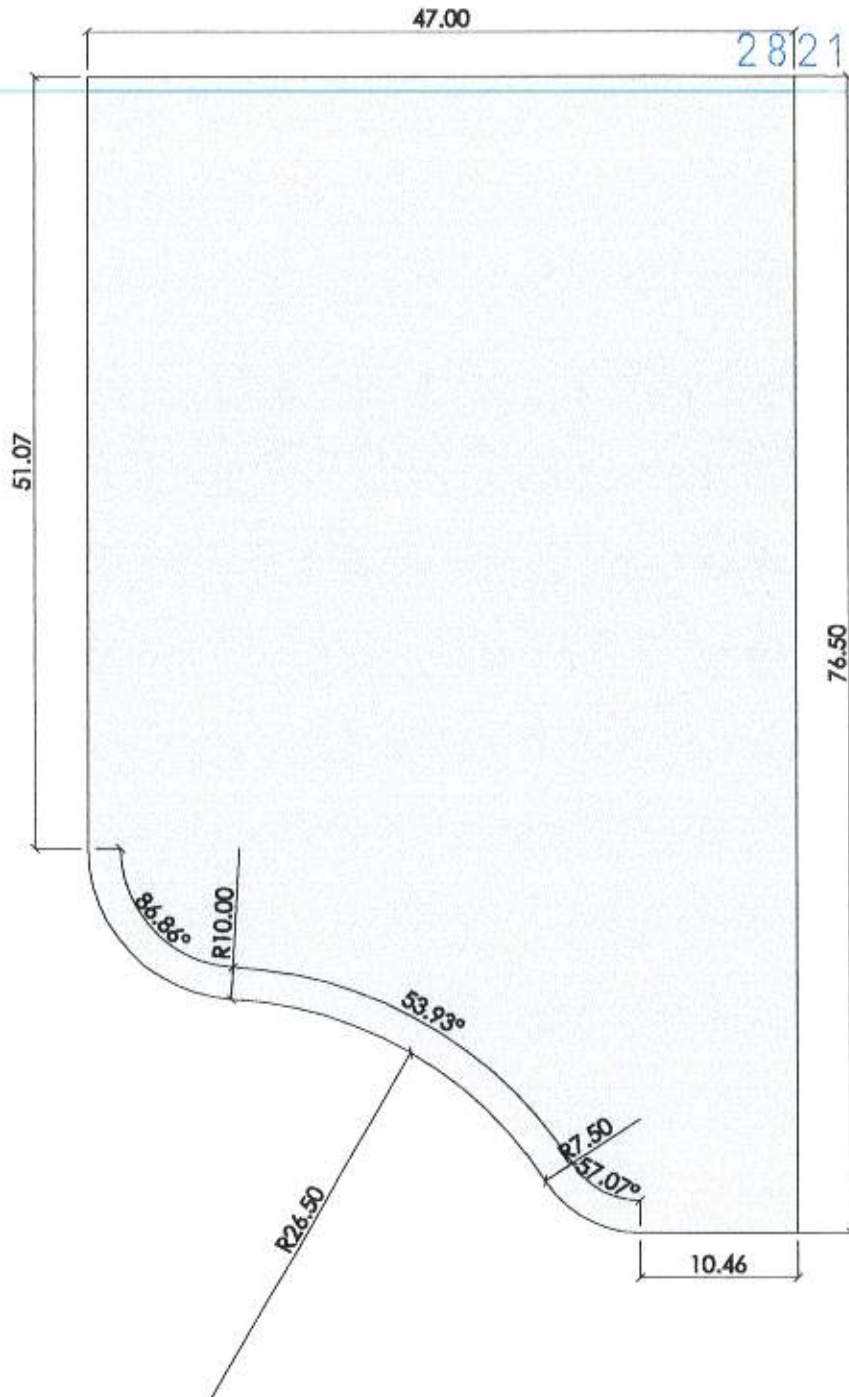
Nº VIVIENDAS- 27

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A11



SUP TOTAL - 4.255,86 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD - 3.666,61 m²

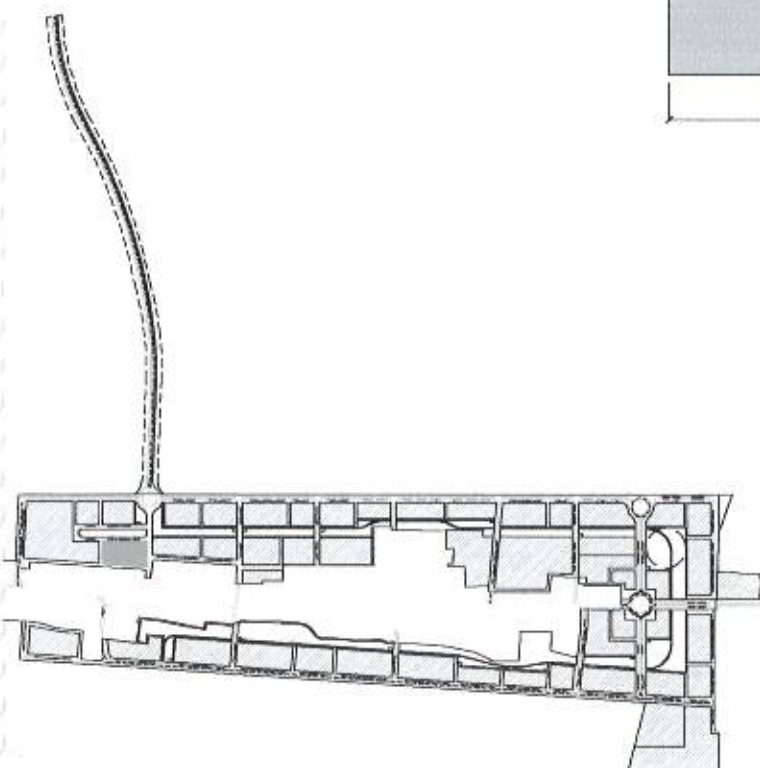
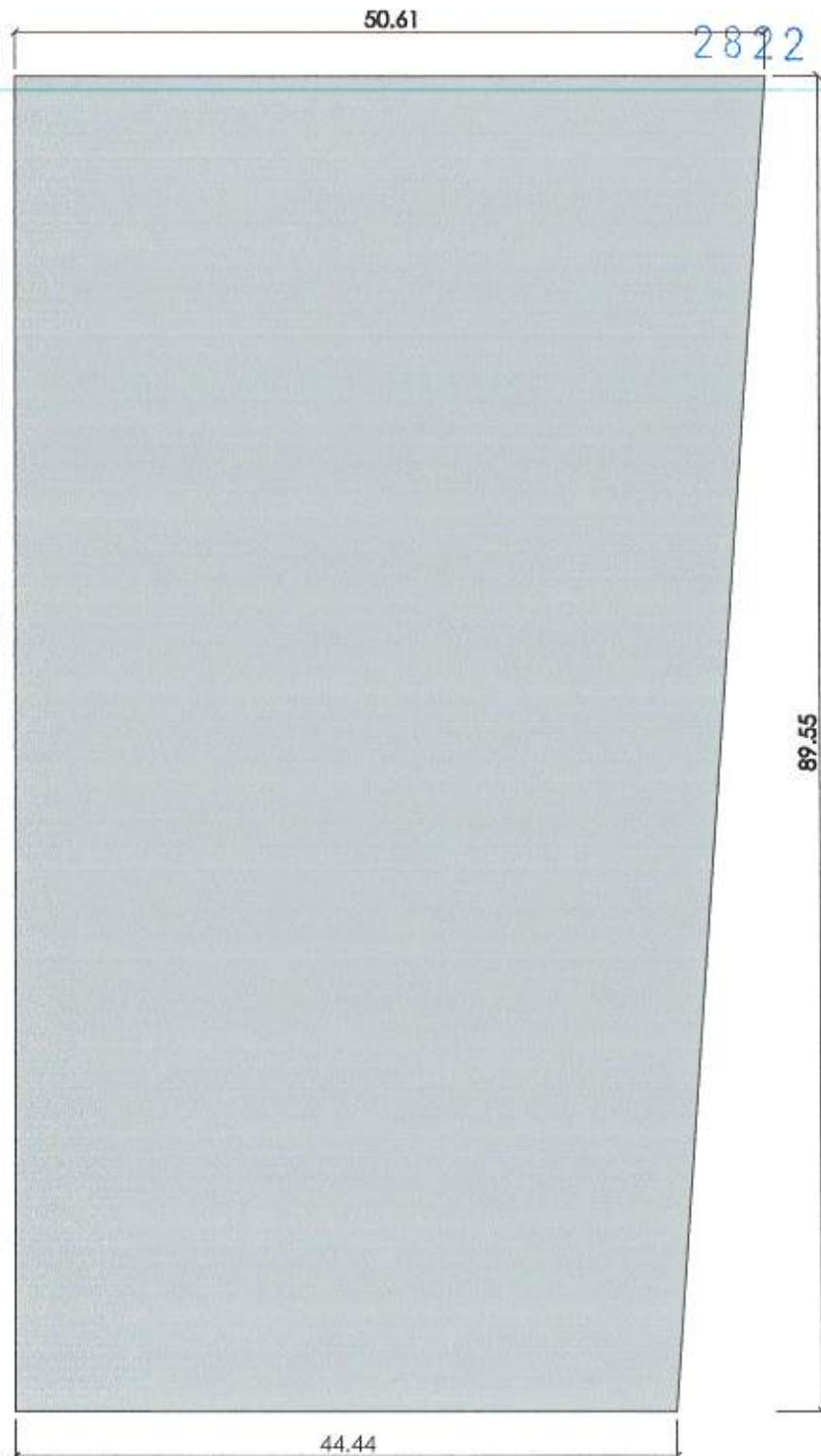
Nº VIVIENDAS - 37

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A12



SUP TOTAL- 3.364,34 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

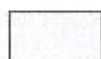
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.898,52 m²

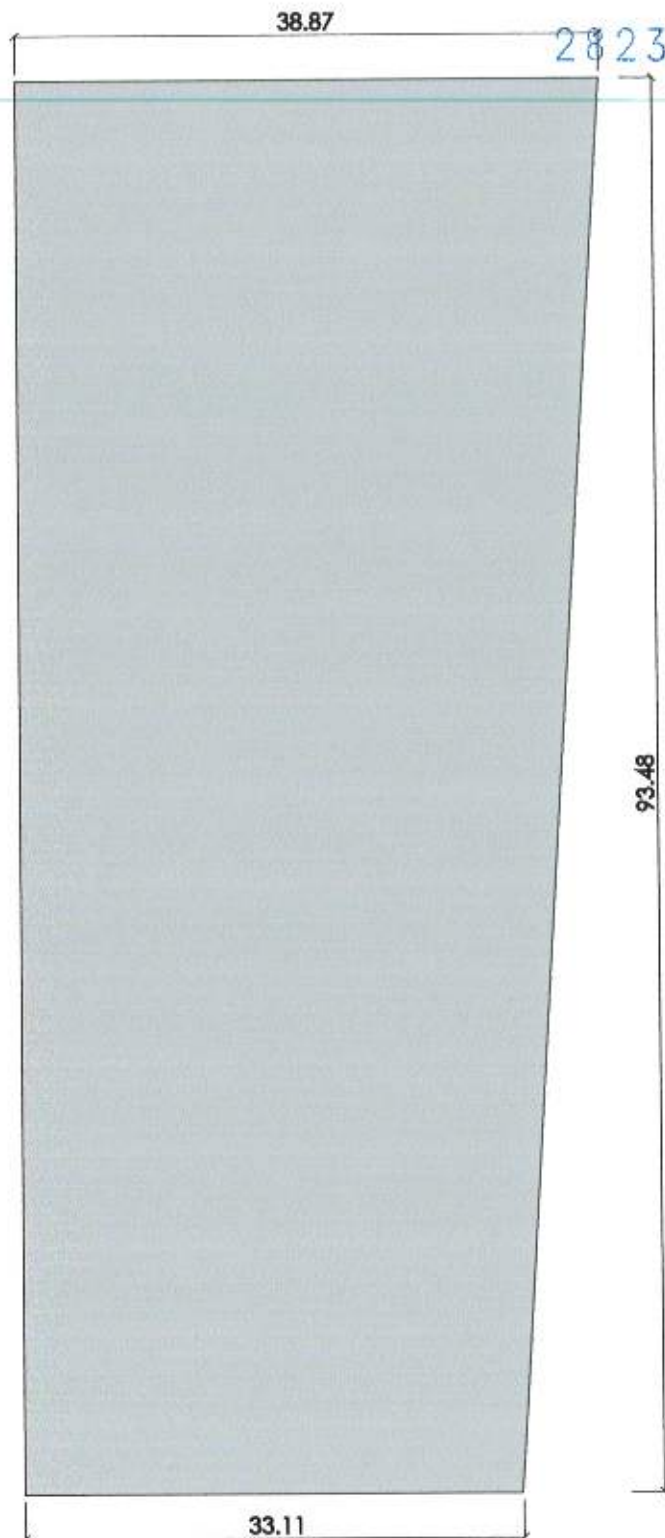
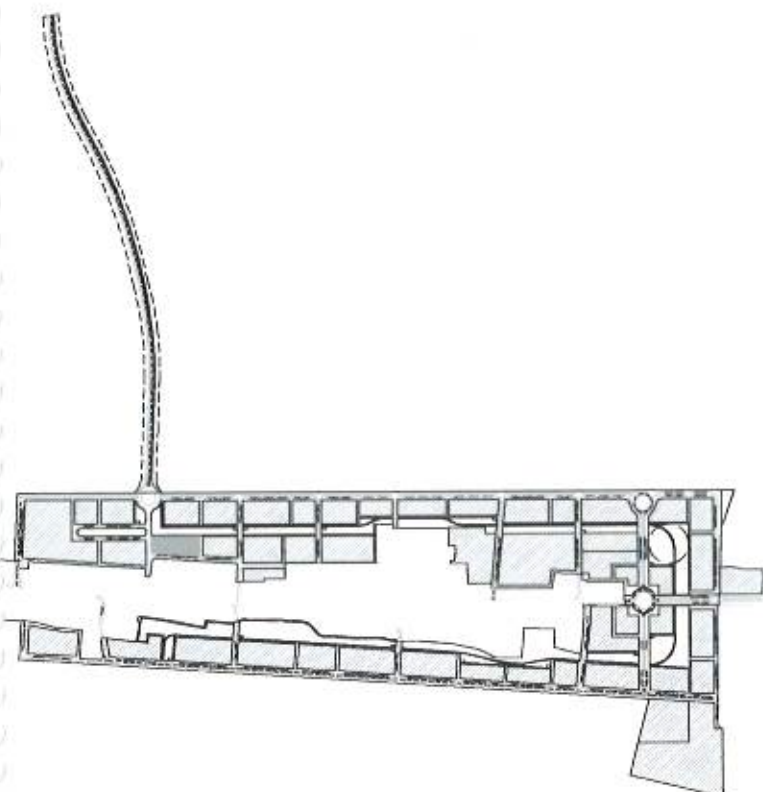
Nº VIVIENDAS- 29

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A13

43.51

282.4

SUP TOTAL- 2.860,25 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.464,23 m²

Nº VIVIENDAS- 25

II/III

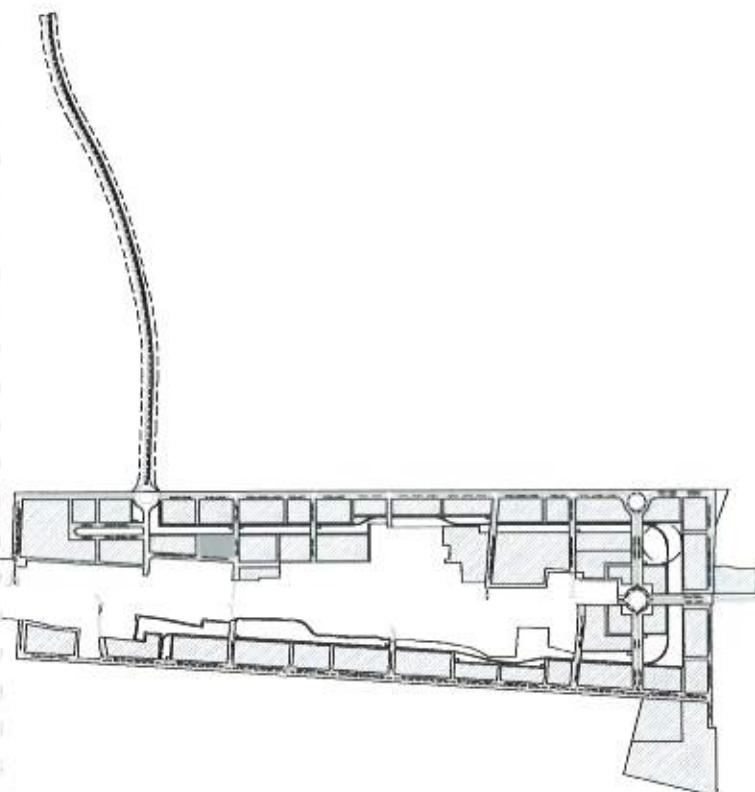
ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

69.13

39.24

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A14

53.85

2825

SUP TOTAL- 4.106,06 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

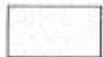
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 3.537,55 m²

Nº VIVIENDAS- 35

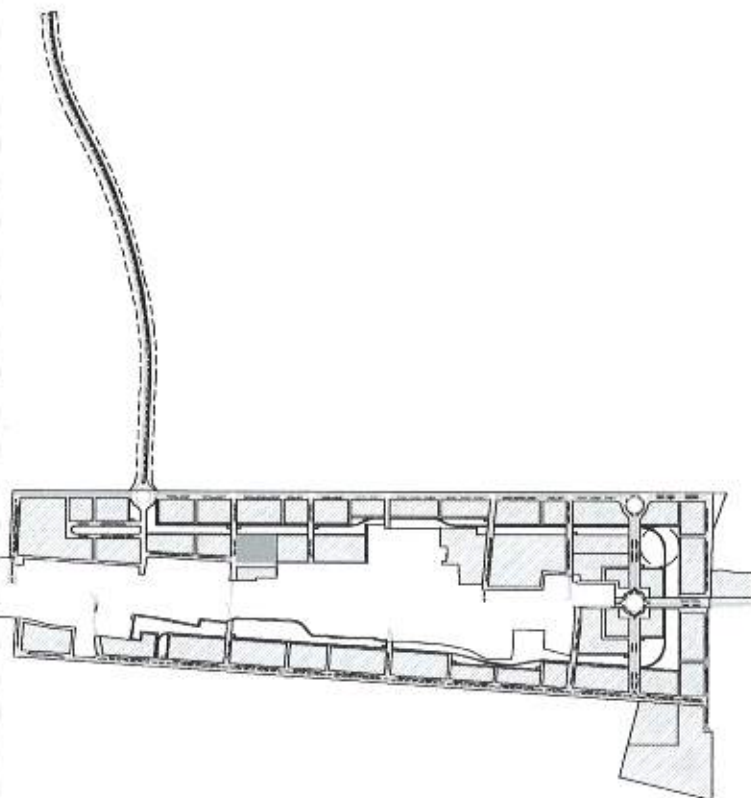
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

7625

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A15

53.85

2826



N

SUP TOTAL- 3.362,93 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.897,31 m²

Nº VIVIENDAS- 29

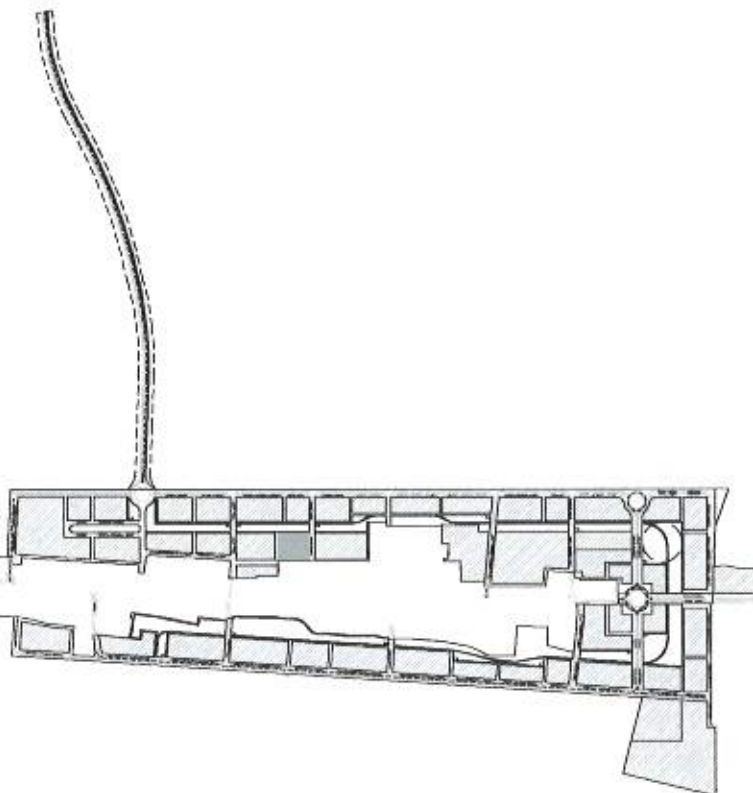
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

62.45

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A16

SUP TOTAL- 5.619,25 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.841,22 m²

Nº VIVIENDAS- 48

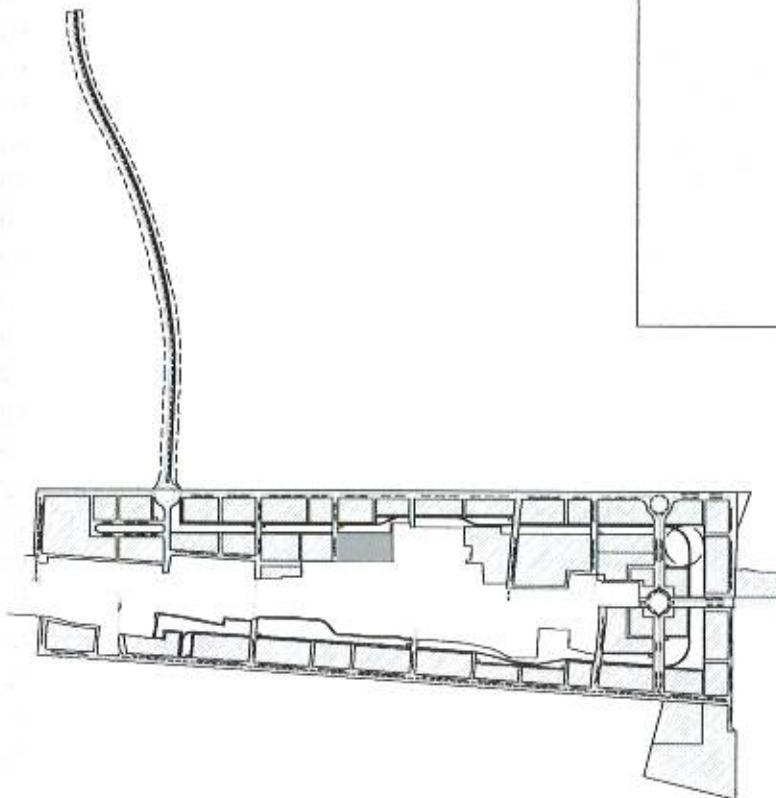
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

104.35

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A17



N

SUP TOTAL- 1.901,66 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 1.638,36 m²

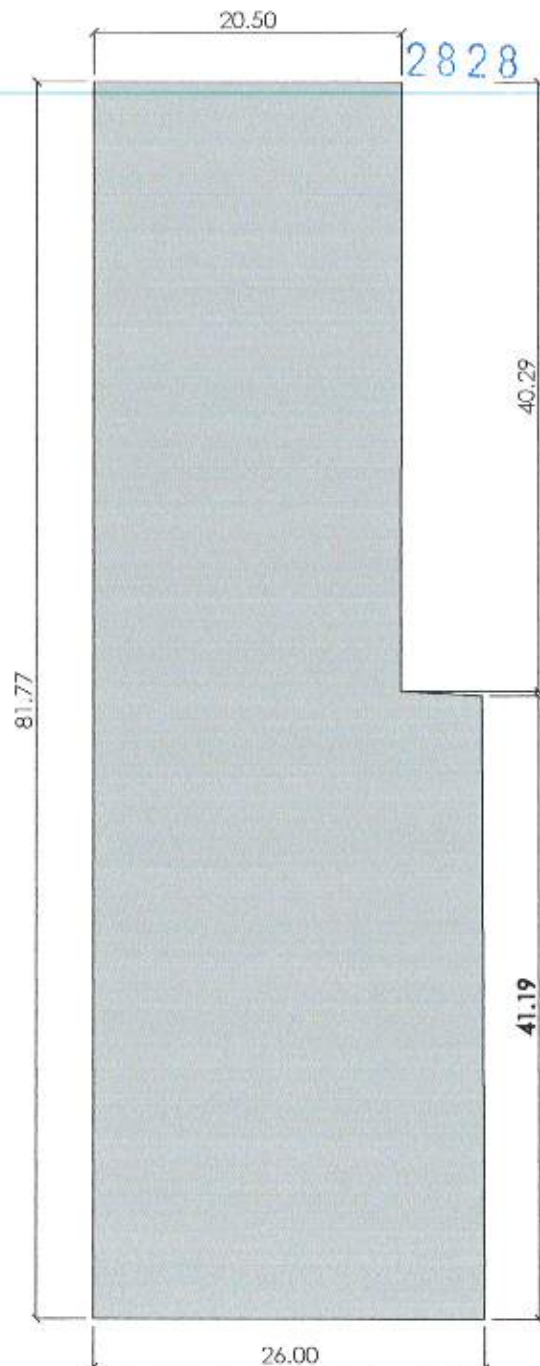
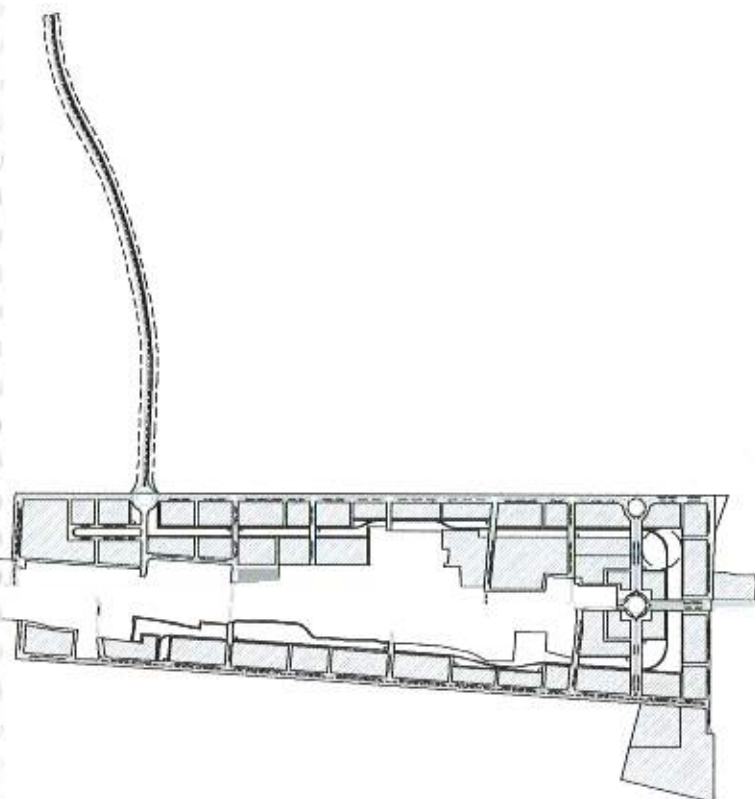
Nº VIVIENDAS- 16

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A18



SUP TOTAL- 4.460 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 3.842,48 m²

Nº VIVIENDAS- 38

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

113.00

25.00

30.00

2829

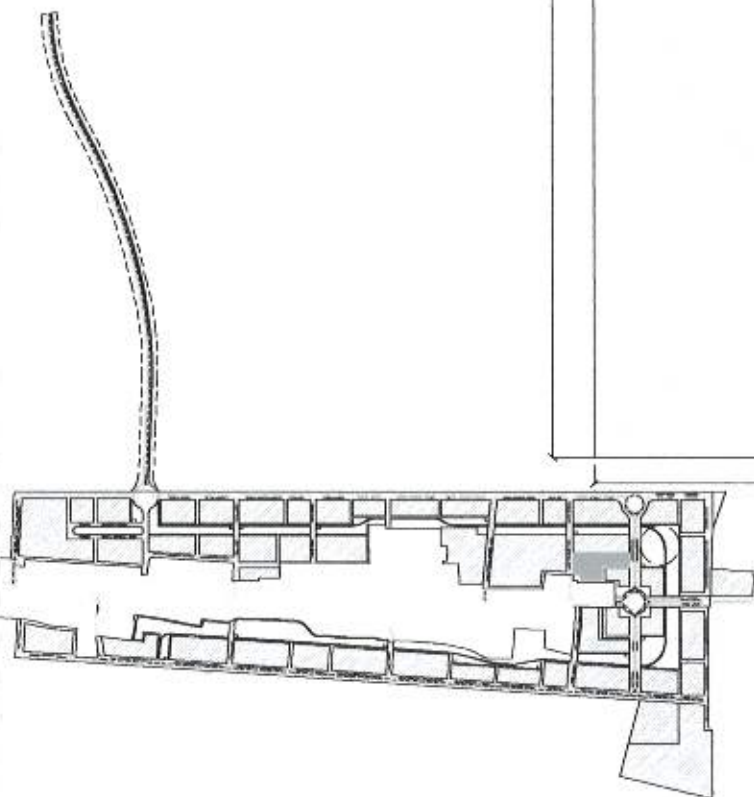
53.00

45.00

15.00

44.00

11.00



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A19

47.00

283.0

SUP TOTAL- 5.311 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

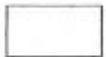
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.575,65 m²

Nº VIVIENDAS- 46

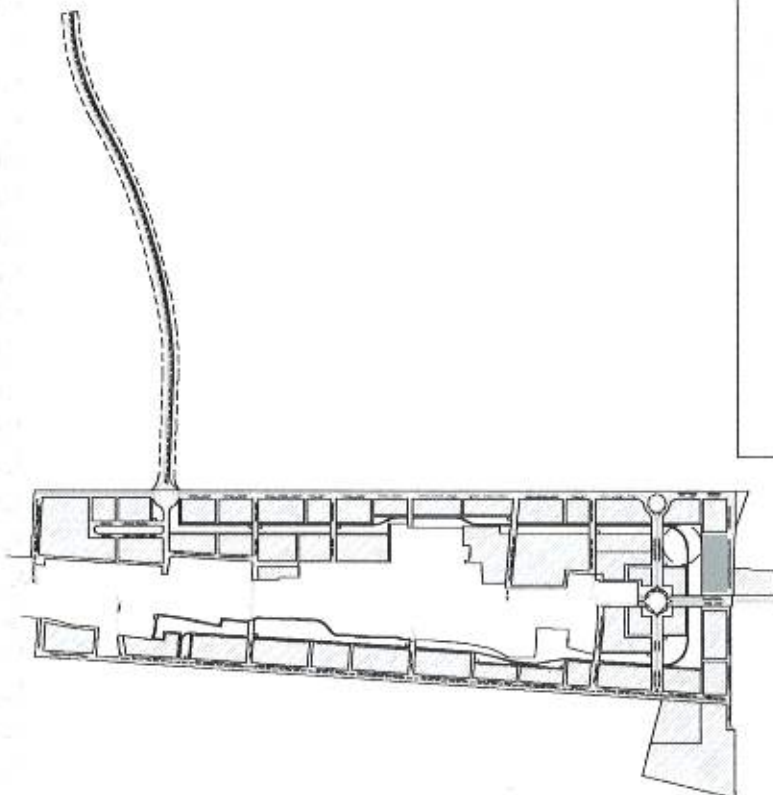
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

113.00

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A20

47.00

2831

SUP TOTAL- 4.523,75 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.099,05 m²

Nº VIVIENDAS- 41

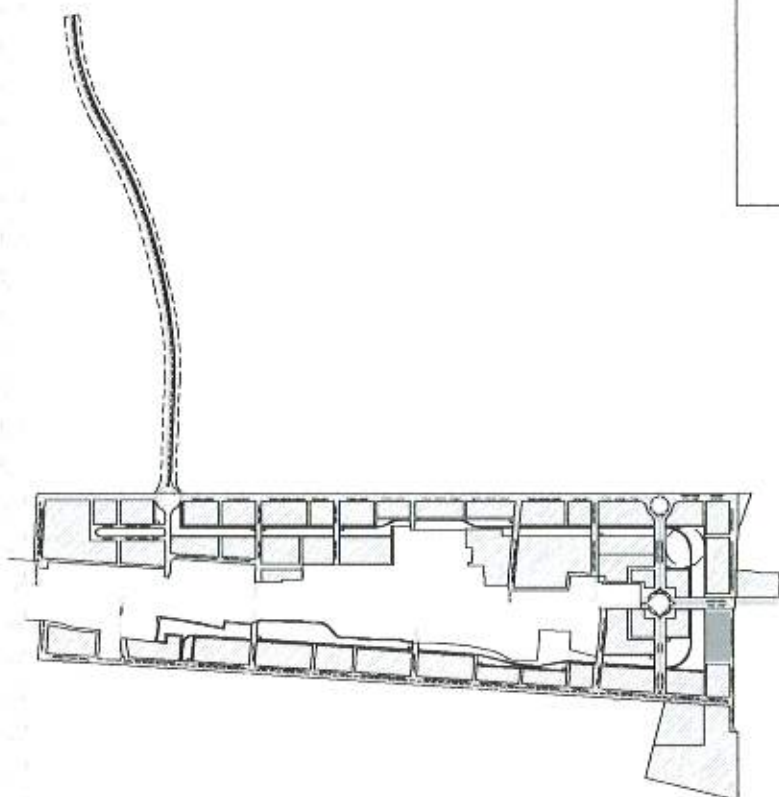
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

96.25

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A21



SUP TOTAL- 3.603,49 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 3.265,19 m²

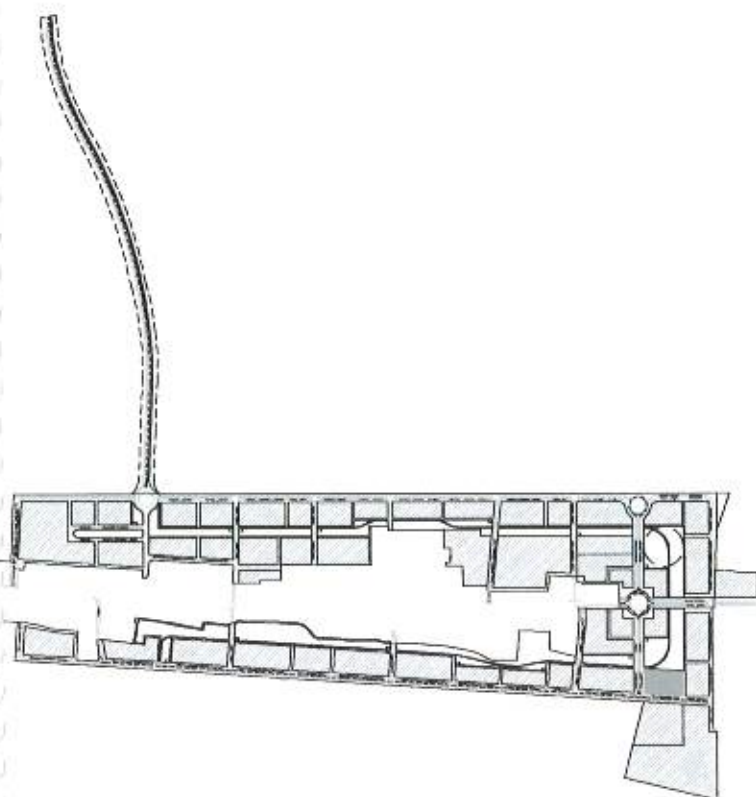
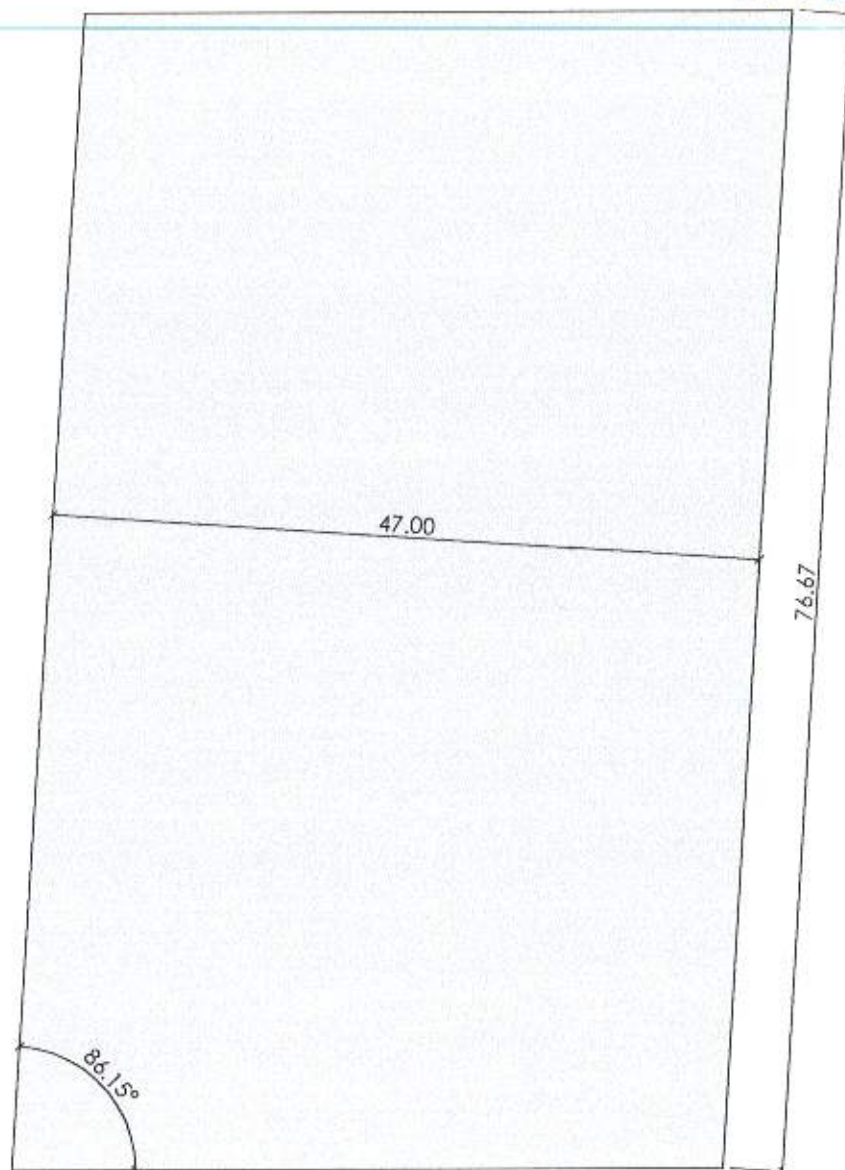
Nº VIVIENDAS- 32

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A22

2833

SUP TOTAL- 5.128,30 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.646,84 m²

Nº VIVIENDAS- 46

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

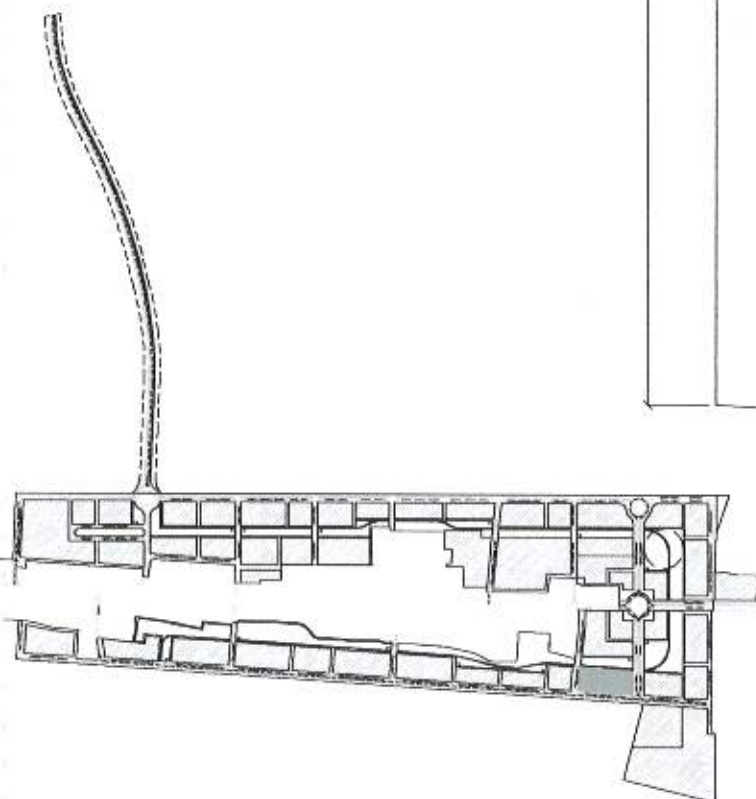
106.12

112.00

47.00

86.15°

86.70°

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A23

62.55

28.65

2834

SUP TOTAL- 5.659,37 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 5.128,05 m²

Nº VIVIENDAS- 51

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m

52.91



PARCELA

43.30

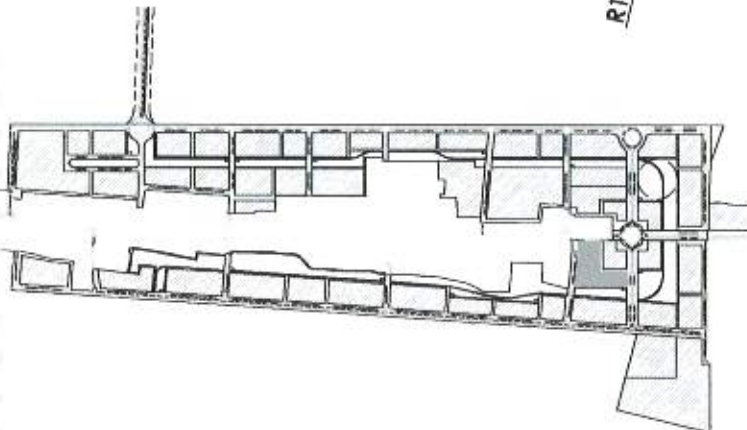
103.00

30.84

6.18°

47.30

R124.80

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A24

30.00

2835

SUP TOTAL- 2.638,50 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

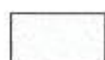
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.390,79 m²

Nº VIVIENDAS- 24

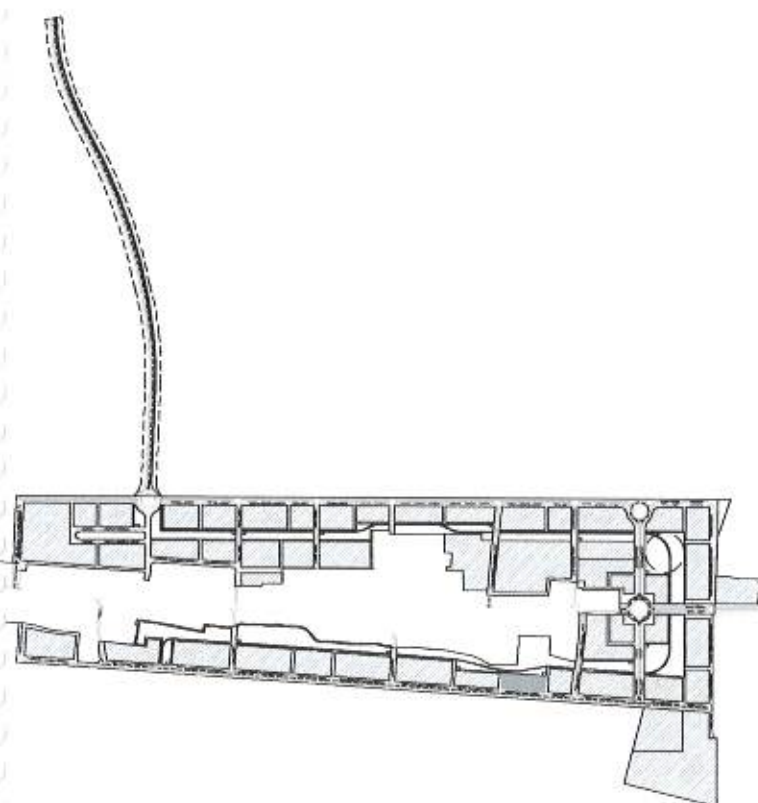
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

87.95

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A25



SUP TOTAL- 2.638,50 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

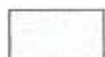
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 2.390,79 m²

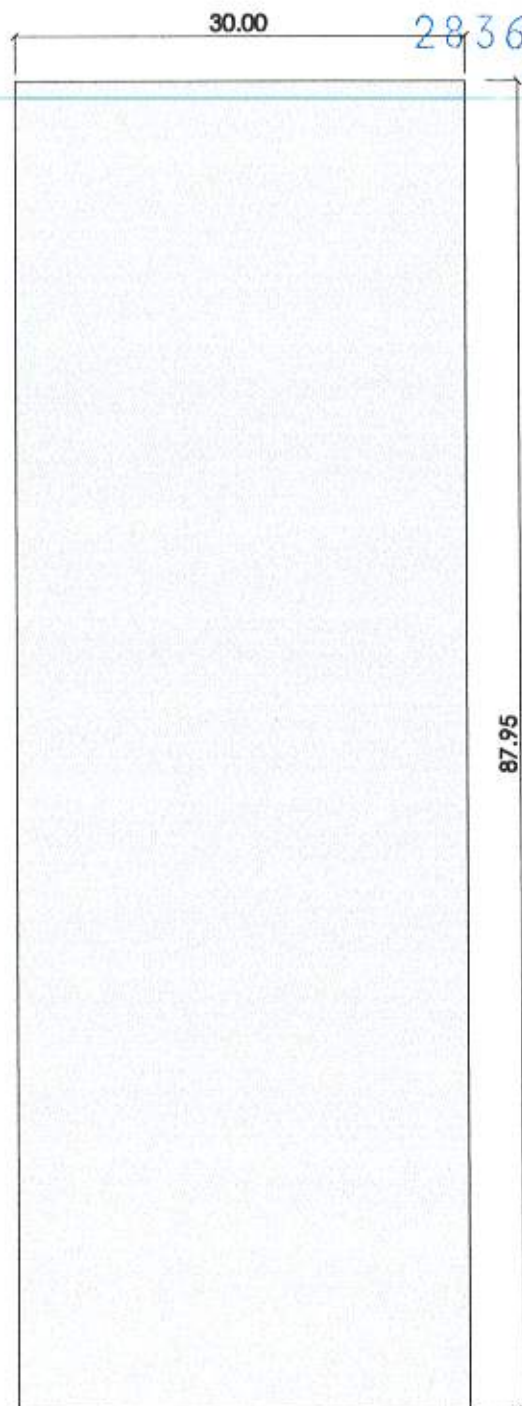
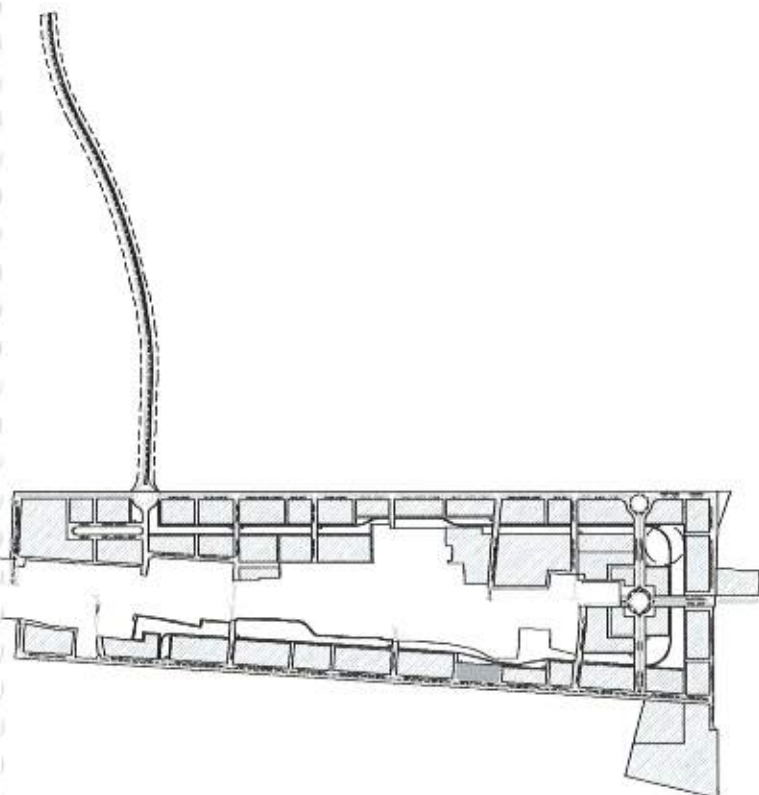
Nº VIVIENDAS- 24

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A26

48.45

28.37

SUP TOTAL- 5.480,50 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

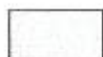
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.965,98 m²

Nº VIVIENDAS- 50

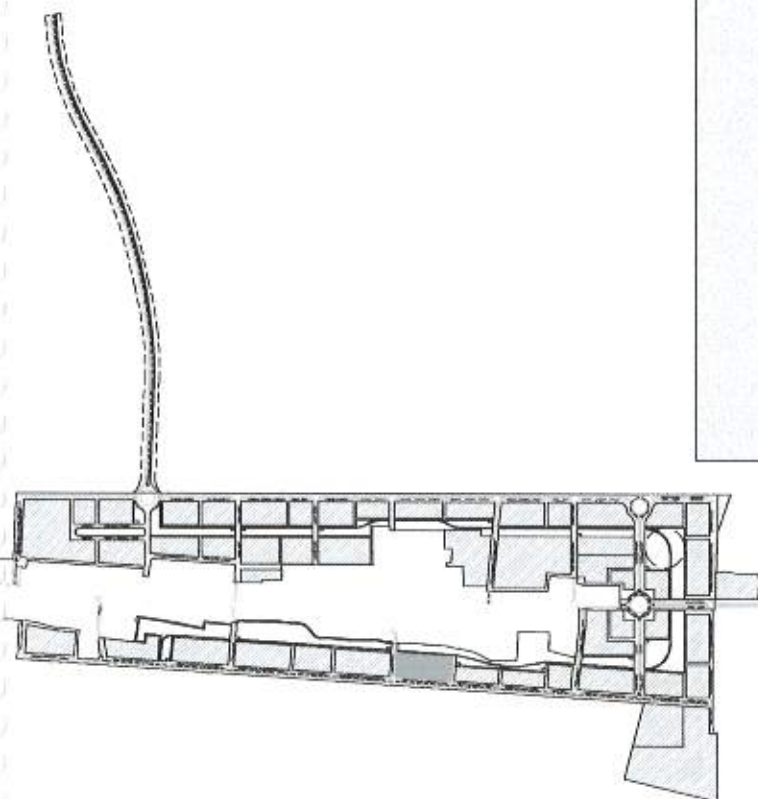
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

113.00

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A27

48.45

2838

SUP TOTAL- 5.480,50 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.965,98 m²

Nº VIVIENDAS- 50

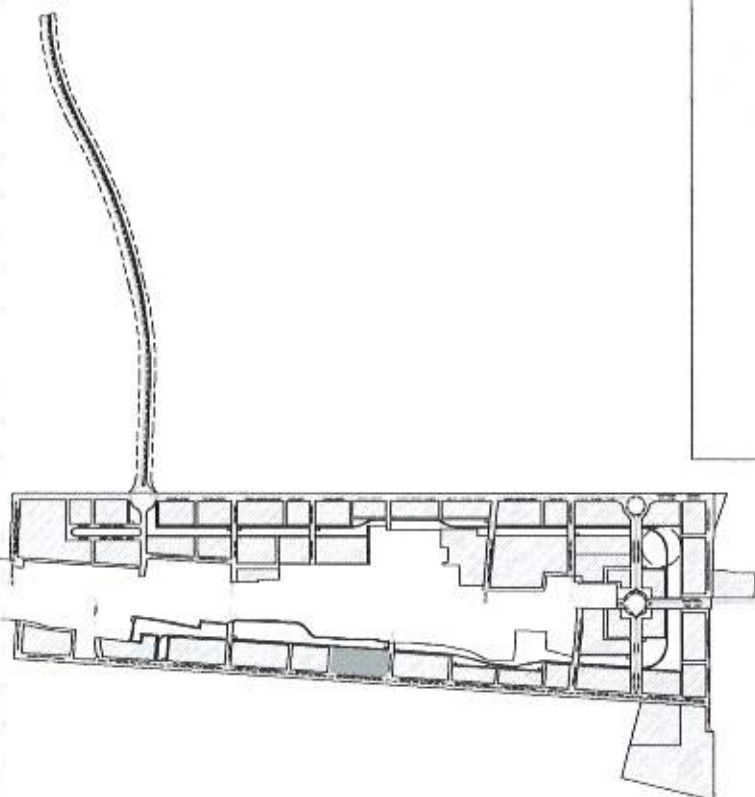
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

113.00

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A28

48.50

2839

SUP TOTAL- 3.734,50 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

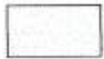
sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 3.383,90 m²

Nº VIVIENDAS- 34

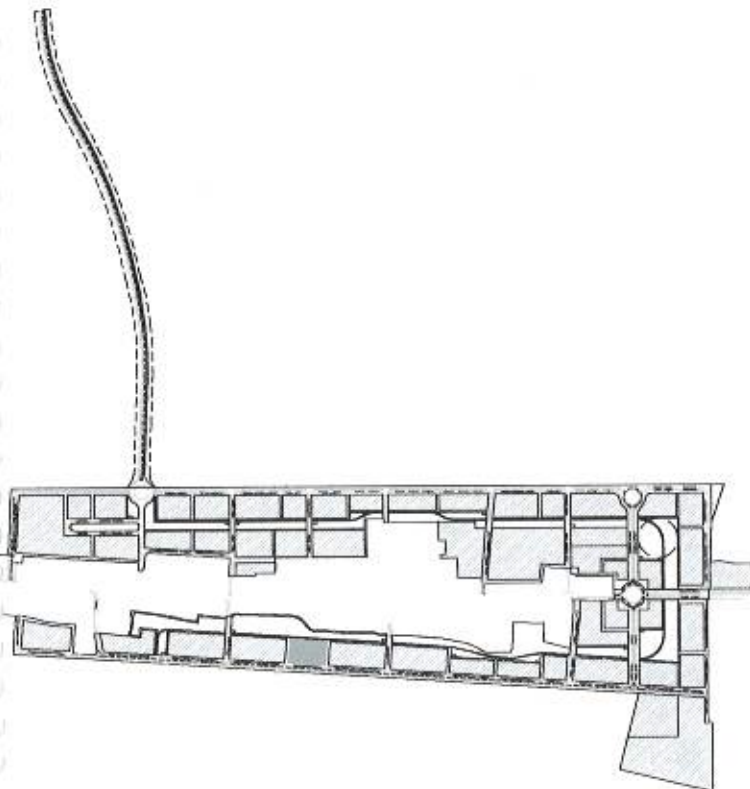
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

77.00

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A29

48.45

2840

SUP TOTAL- 5.480,50 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.965,98 m²

Nº VIVIENDAS- 50

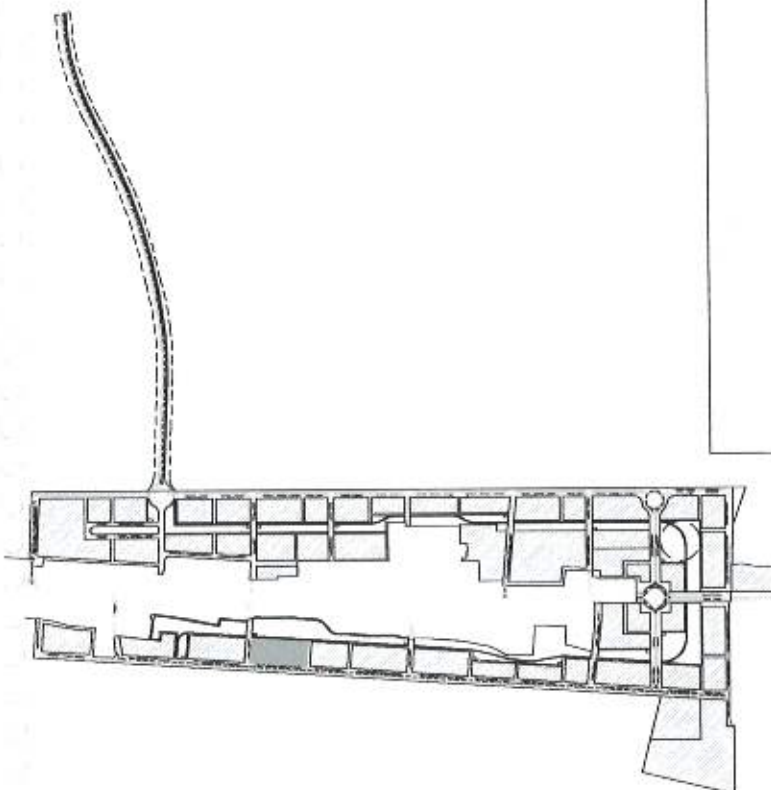
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

113.00

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A30

48.45

28.41

SUP TOTAL- 5.480,50 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 4.965,98 m²

Nº VIVIENDAS- 50

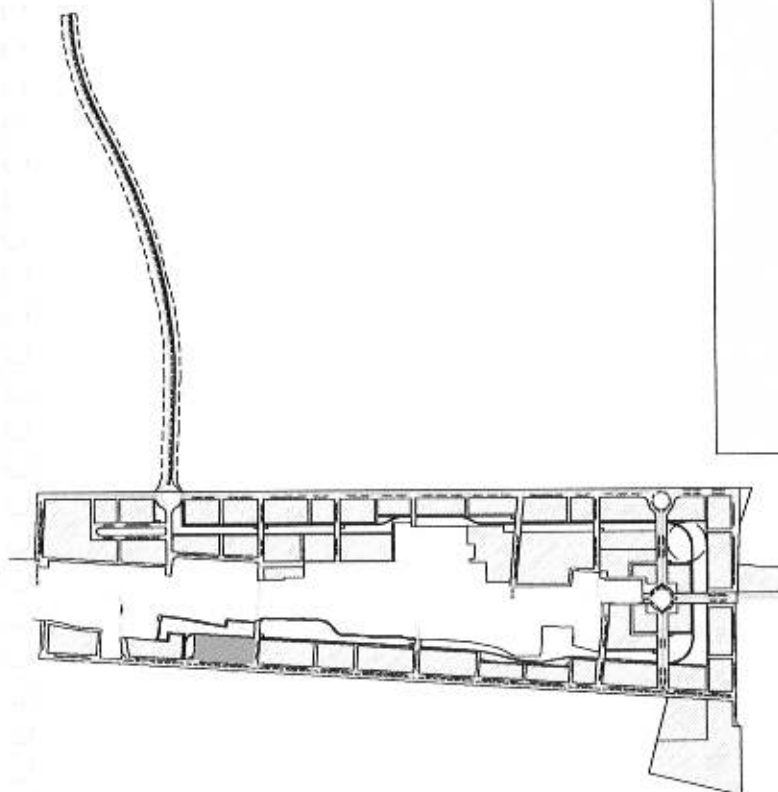
II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

113.00

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A31

48.50

284.2



N

SUP TOTAL- 4.067,07 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 75%

EDIFICABILIDAD- 3.685,24 m²

Nº VIVIENDAS- 37

II/III

ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA

28.00

16.25

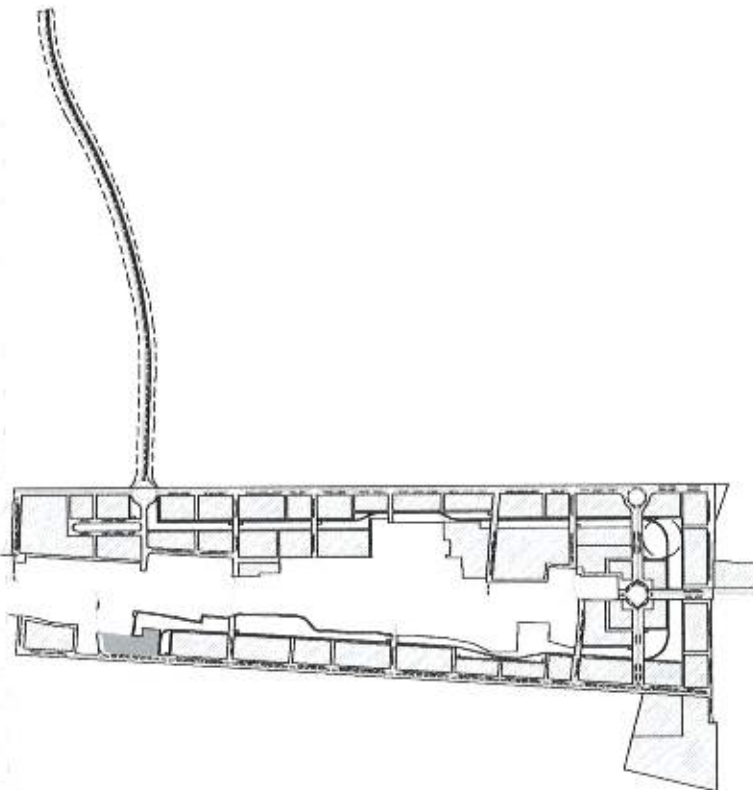
93.16°

83.24

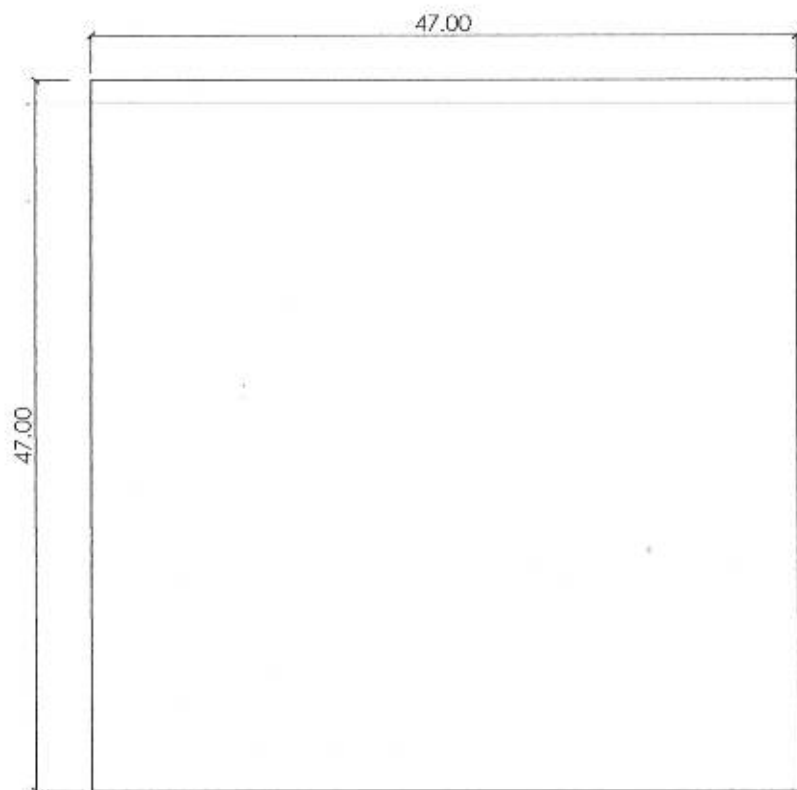
102.30

103.43°

36.85

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A32

SUP TOTAL - 2.209 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 80%

EDIFICABILIDAD- 5.780,13 m²

Nº VIVIENDAS- 58

V

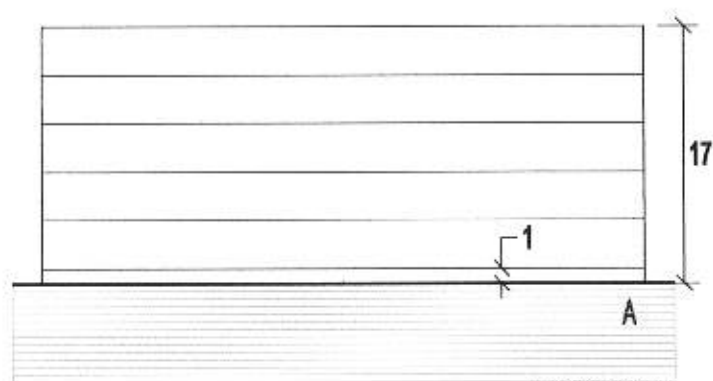
ALTURA MÁXIMA 17 m



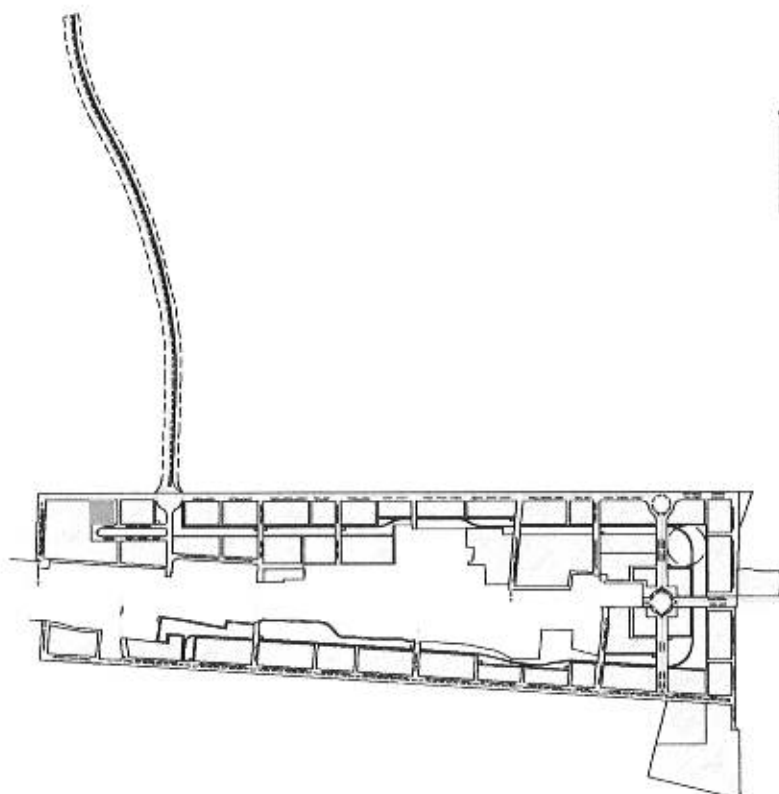
PARCELA



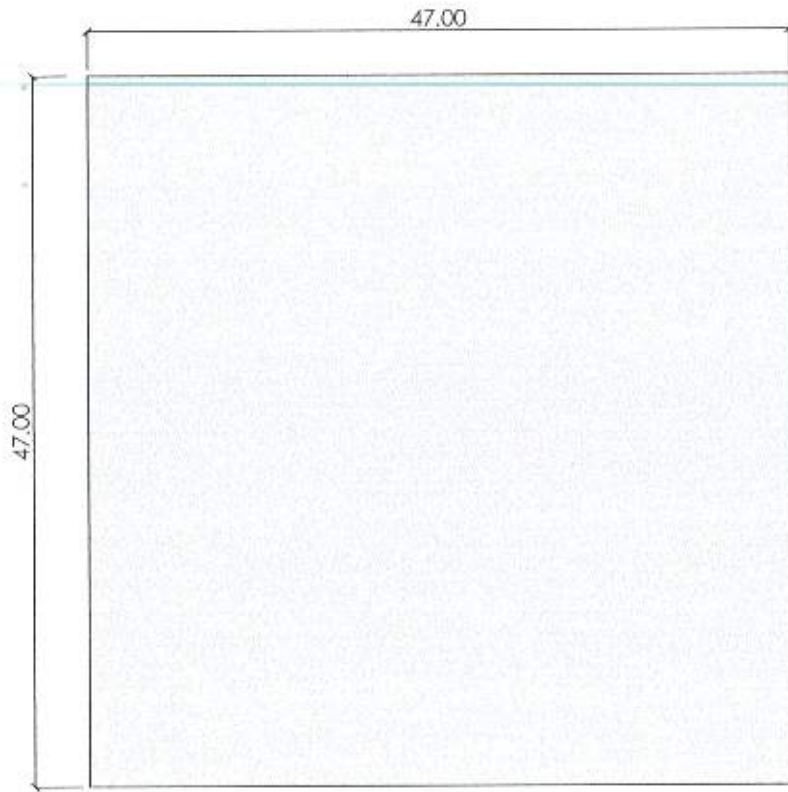
A



SECCION ORIENTATIVA

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B1



SUP TOTAL- 2.209 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 80%

EDIFICABILIDAD- 5.765 m²

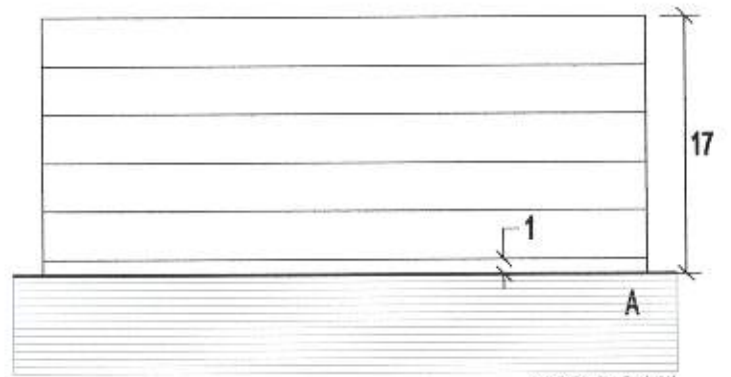
Nº VIVIENDAS- 58

V

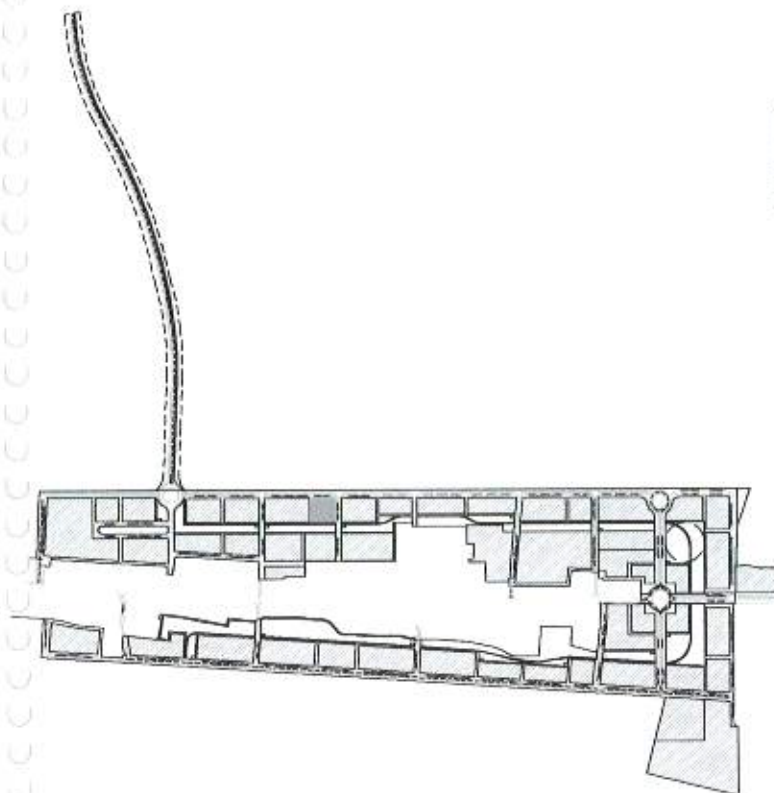
ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA

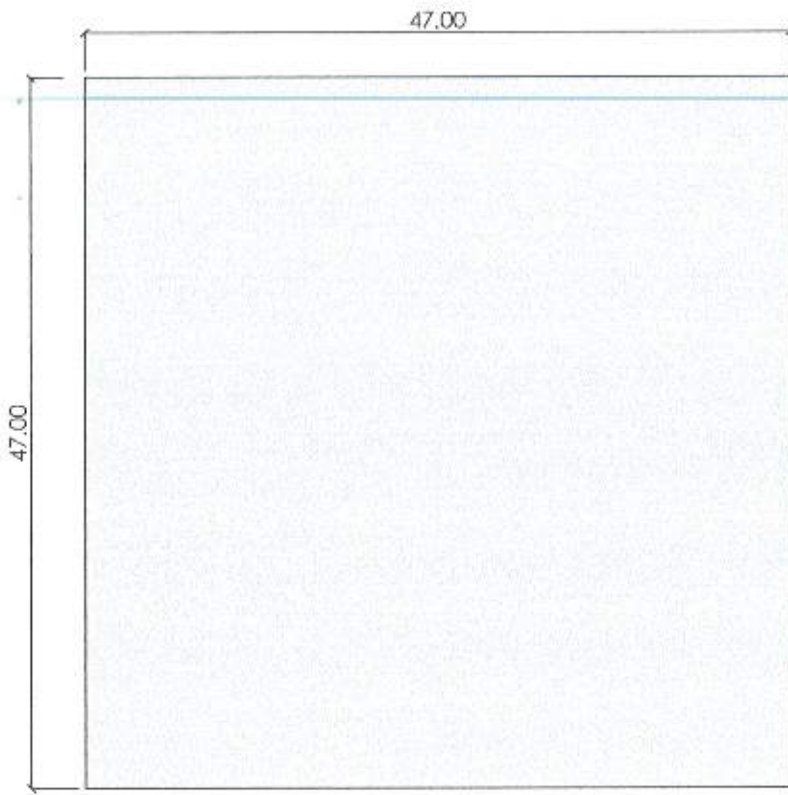


SECCION ORIENTATIVA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B2



SUP TOTAL- 2.209 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 80%

EDIFICABILIDAD- 4.953 m²

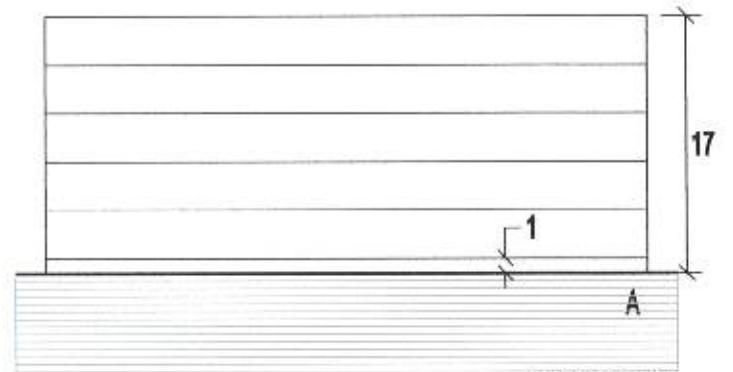
Nº VIVIENDAS- 49

V

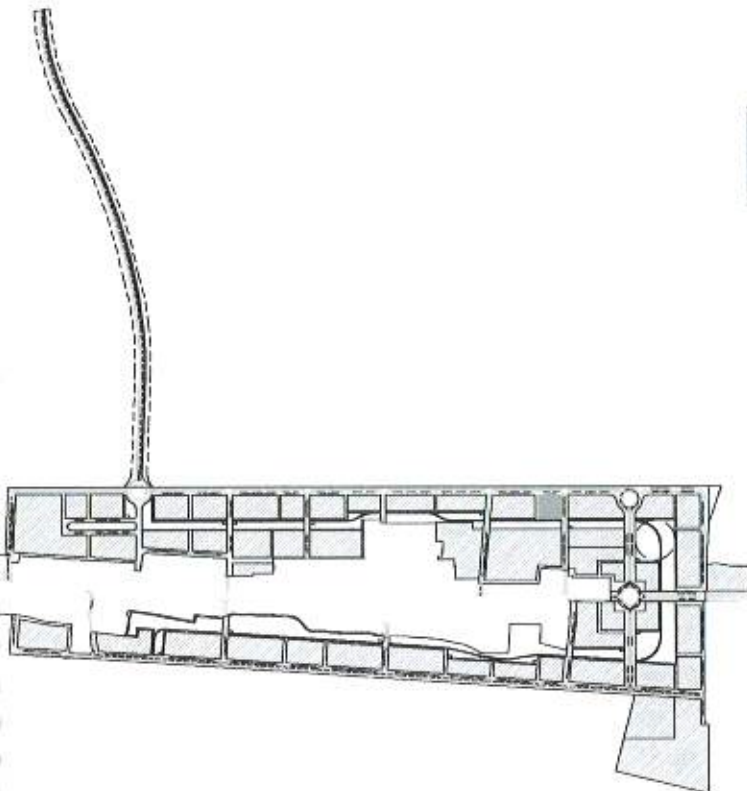
ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA

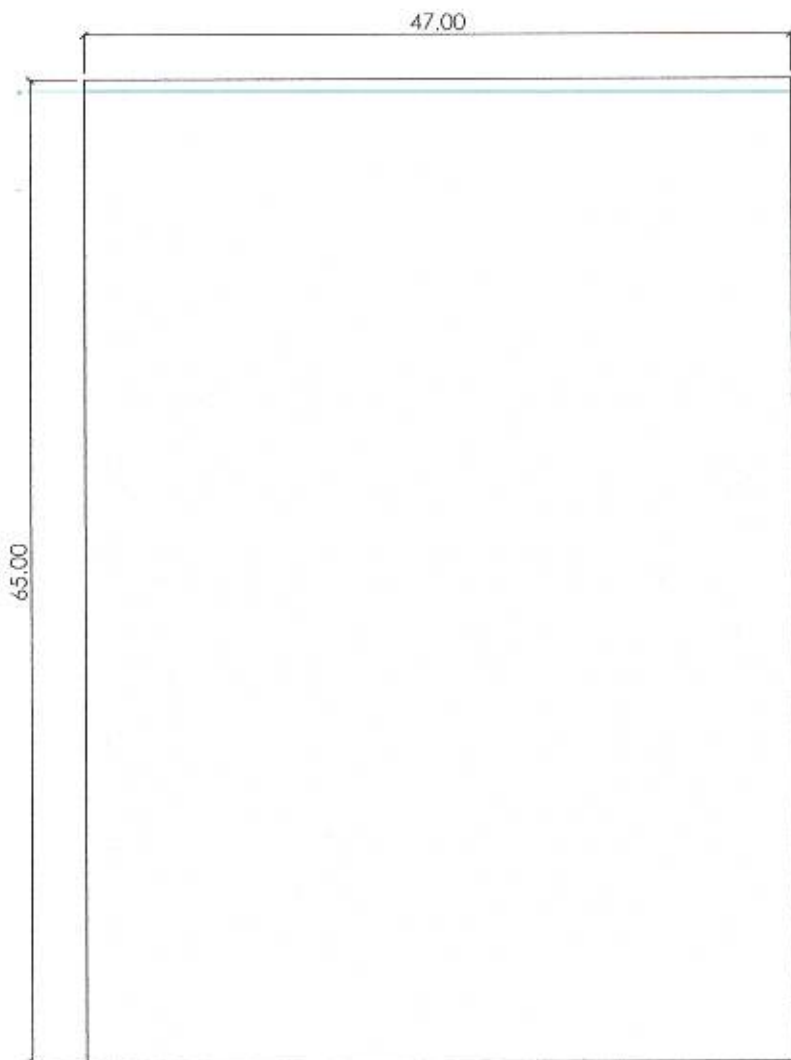


SECCION ORIENTATIVA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B3



N

2846

SUP TOTAL- 3.055 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 80%

EDIFICABILIDAD- 7.975 m²

Nº VIVIENDAS- 80

V

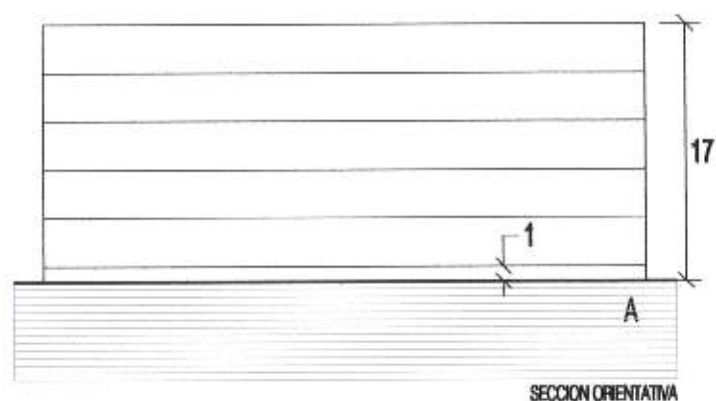
ALTURA MÁXIMA 17 m



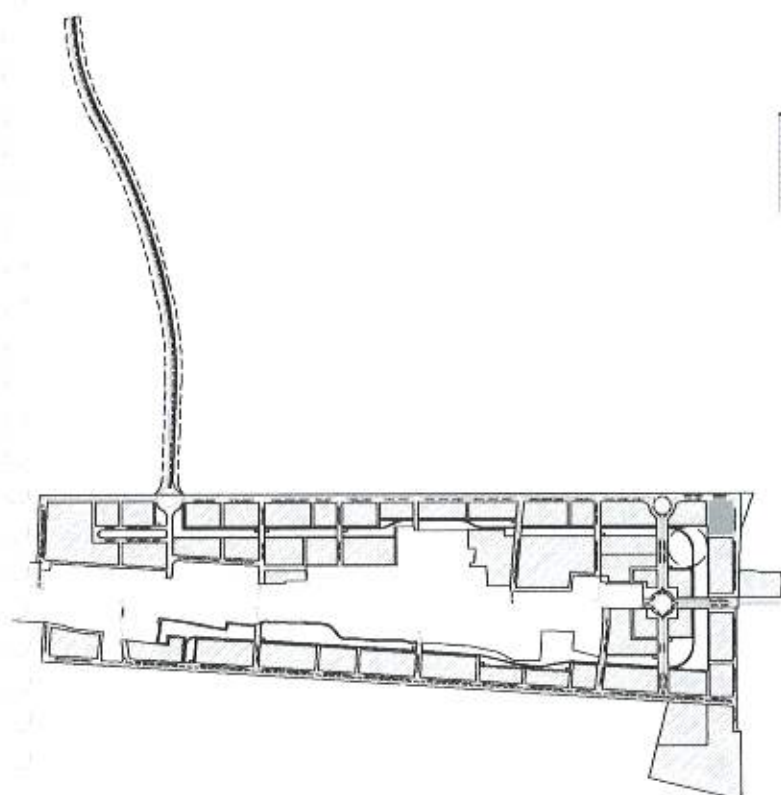
PARCELA



A

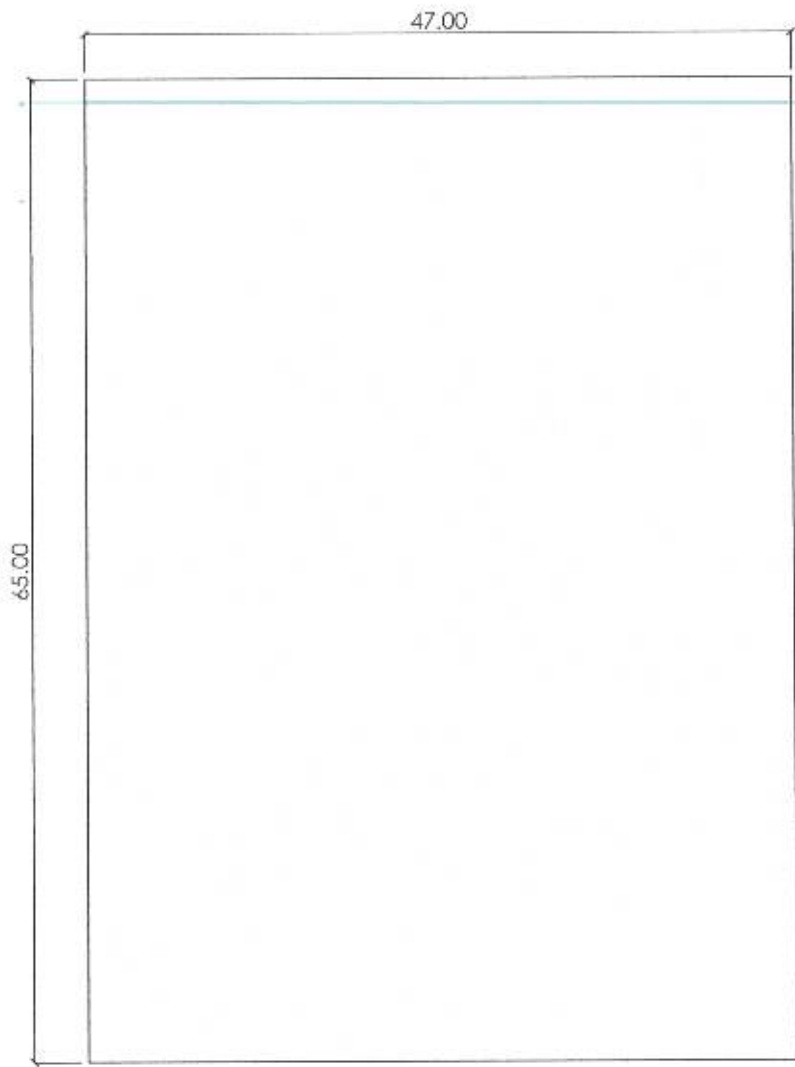


SECCION ORIENTATIVA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B4



SUP TOTAL- 3.055 m² 2847

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 80%

EDIFICABILIDAD- 6.900 m²

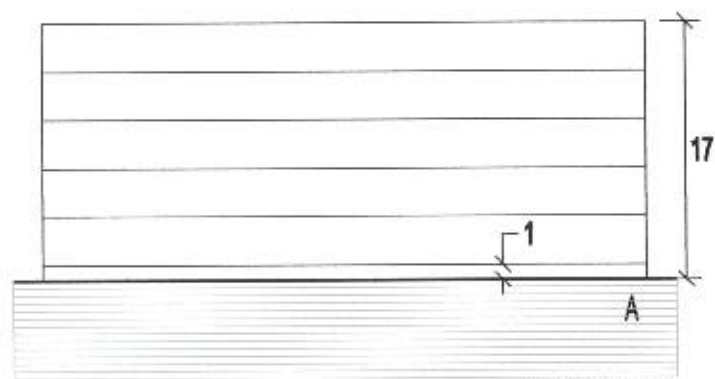
Nº VIVIENDAS- 69

V

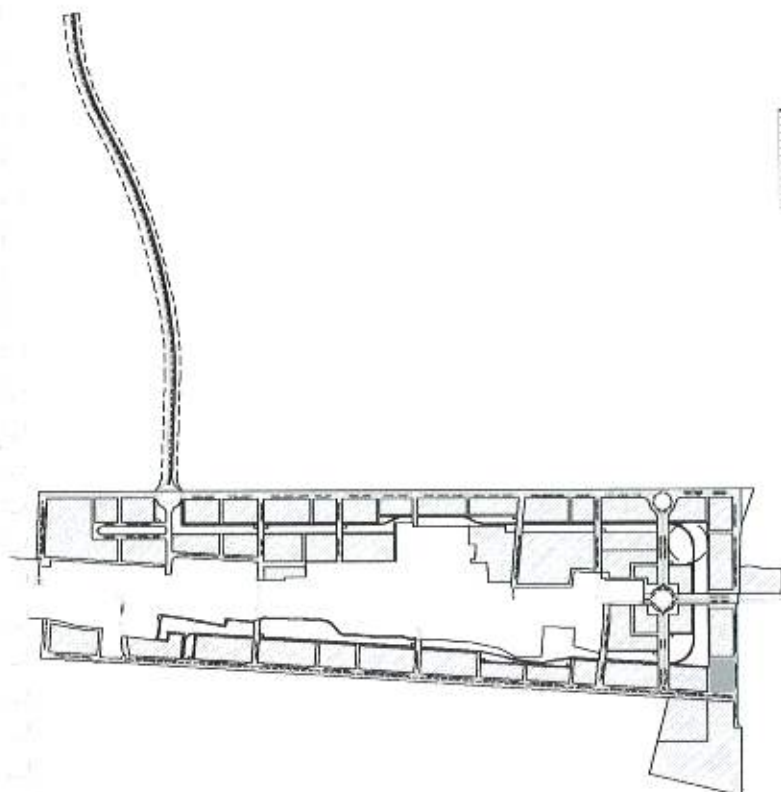
ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA

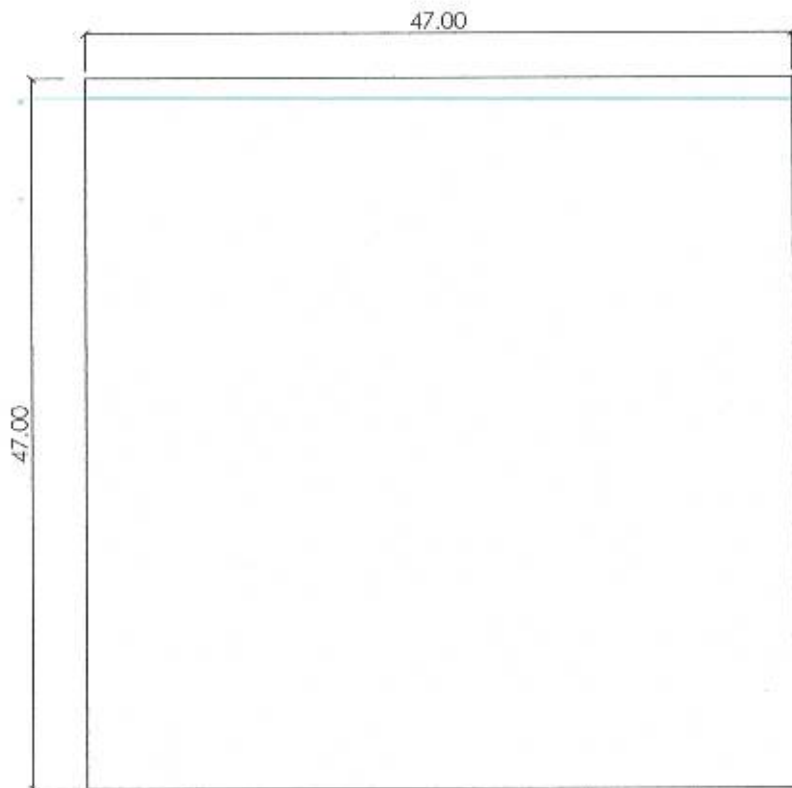


SECCION ORIENTATIVA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B5



SUP TOTAL- 2.209 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

sobre rasante 80%

EDIFICABILIDAD- 3.909 m²

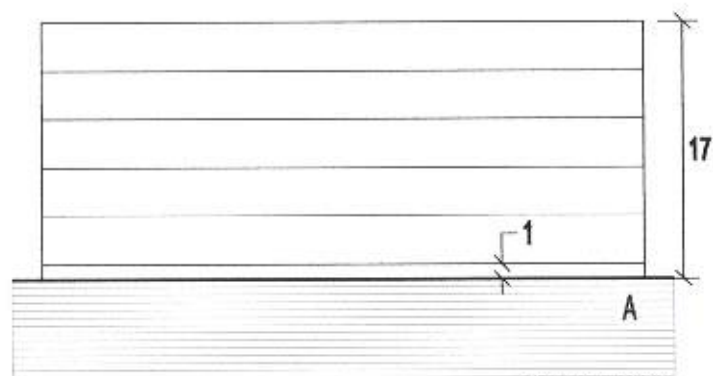
Nº VIVIENDAS- 39

V

ALTURA MÁXIMA 17 m



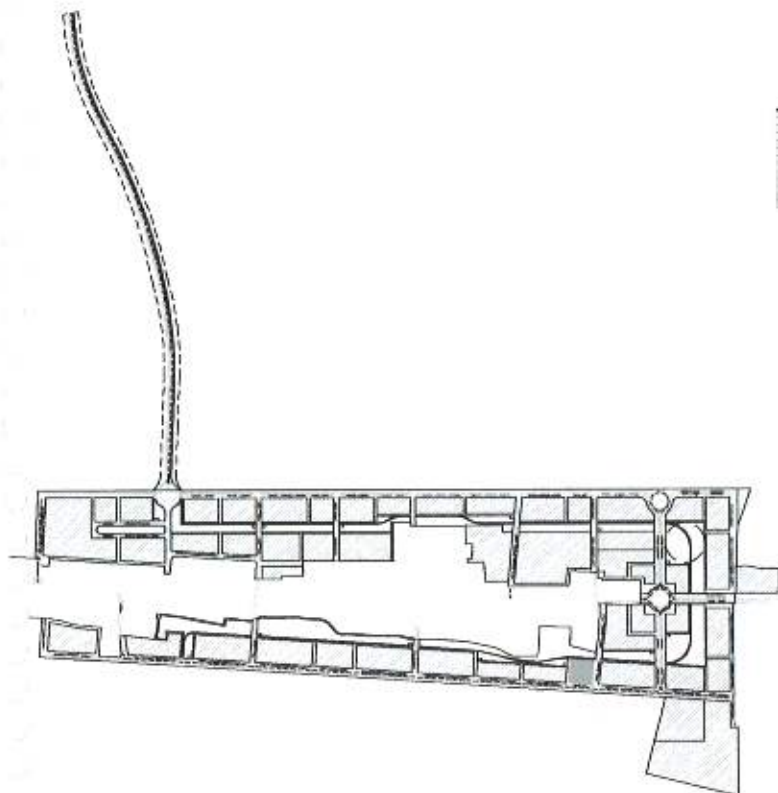
PARCELA



SECCION ORIENTATIVA



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B6



SUP TOTAL- 5.559 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%
sobre rasante 80%

EDIFICABILIDAD- 8.495 m²

Nº VIVIENDAS- 85

V

ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA

A

64.68

81.87°

57.04

17

SECCION ORIENTATIVA

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

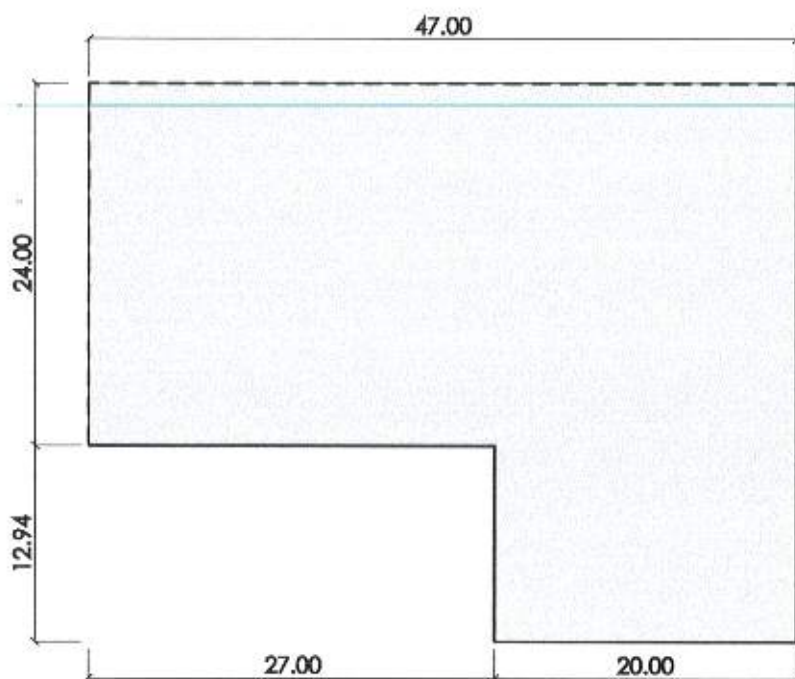
B7

47.74

2849

32.37

96.45



SUP TOTAL - 1.386,80 m² **2850**

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

planta baja 100%

plantas alzadas 80%

EDIFICABILIDAD

residencial - 3.170 m²

terciario - 1.248 m²

Nº VIVIENDAS- 31



ALTURA MÁXIMA 17 m



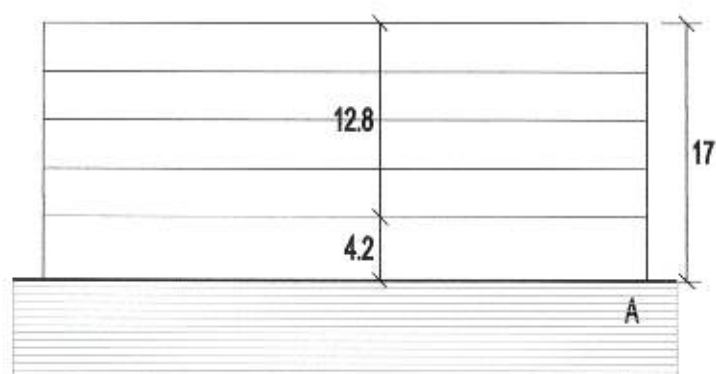
PARCELA



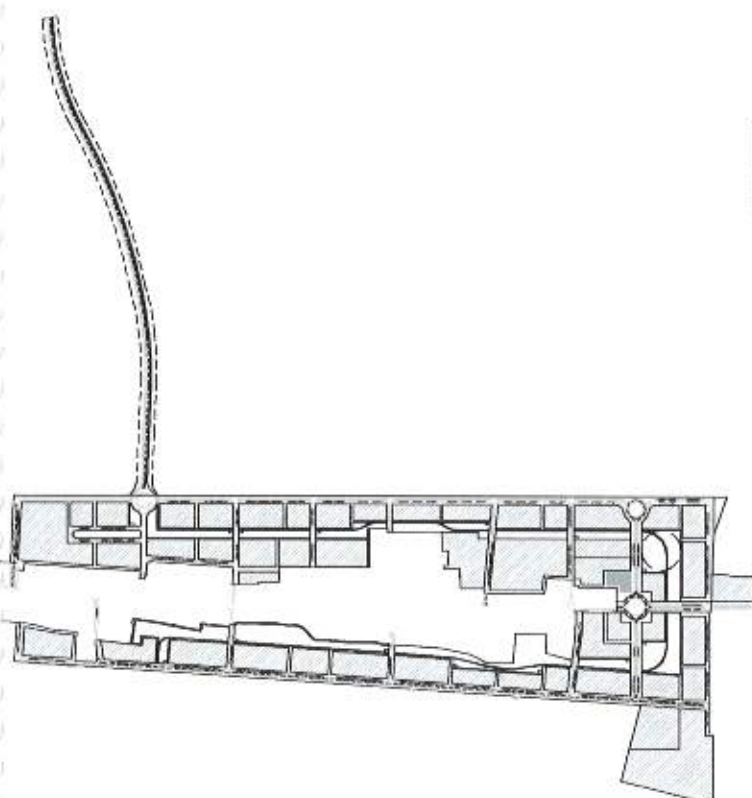
ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALZADA



ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. BAJA



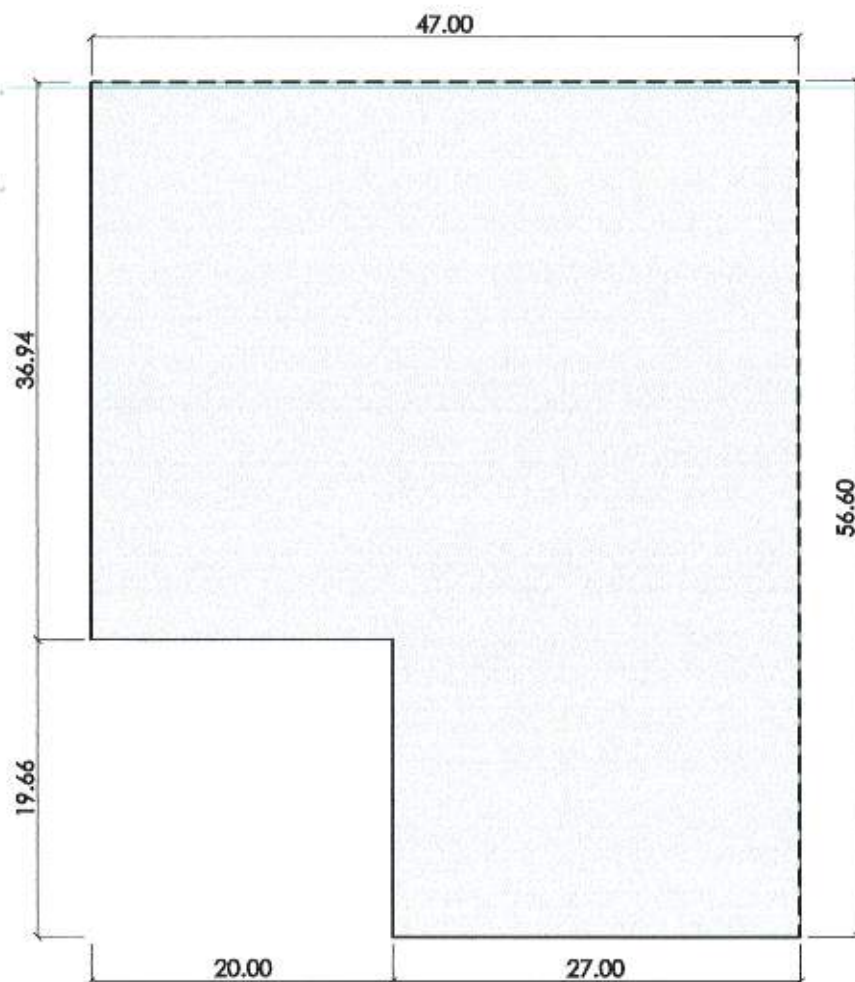
SECCION ORIENTATIVA



FICHAS URBANÍSTICAS

E: 1/500

C1



SUP TOTAL- 2.267 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante 100%

planta baja 100%

plantas alzadas 80%

EDIFICABILIDAD

residencial - 5.182 m²

terciario - 2.127 m²

Nº VIVIENDAS- 52



A ALTURA MÁXIMA 17 m



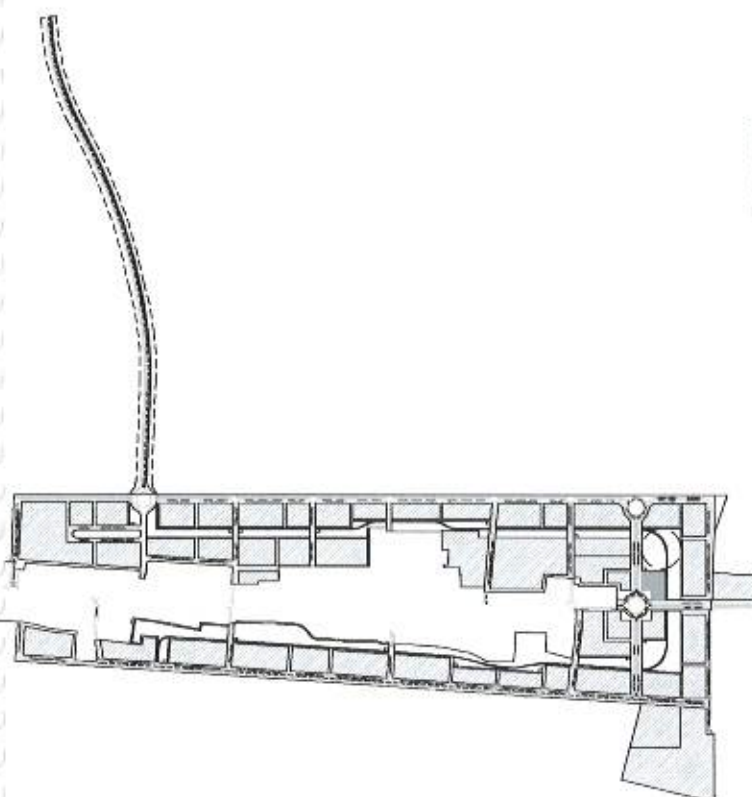
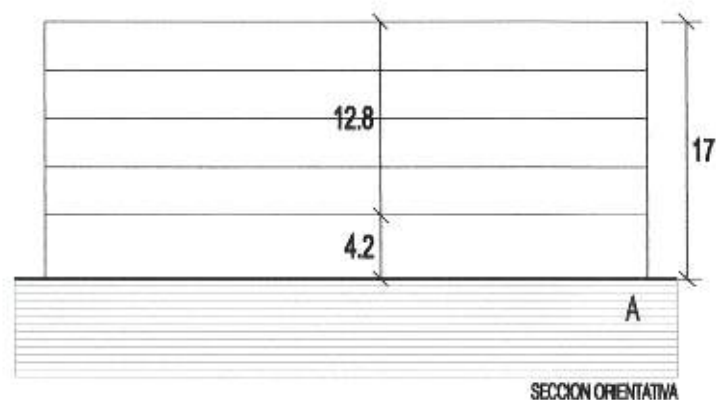
PARCELA



ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALZADAS



ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. BAJA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

C2

SUP TOTAL- 2.267 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante	100%
planta baja	100%
plantas alzadas	80%

EDIFICABILIDAD

residencial	- 5.182 m ²
terciario	- 2.127 m ²

Nº VIVIENDAS- 52



ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA



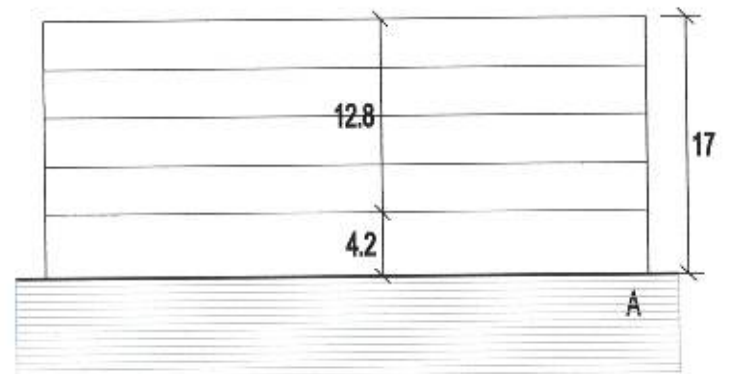
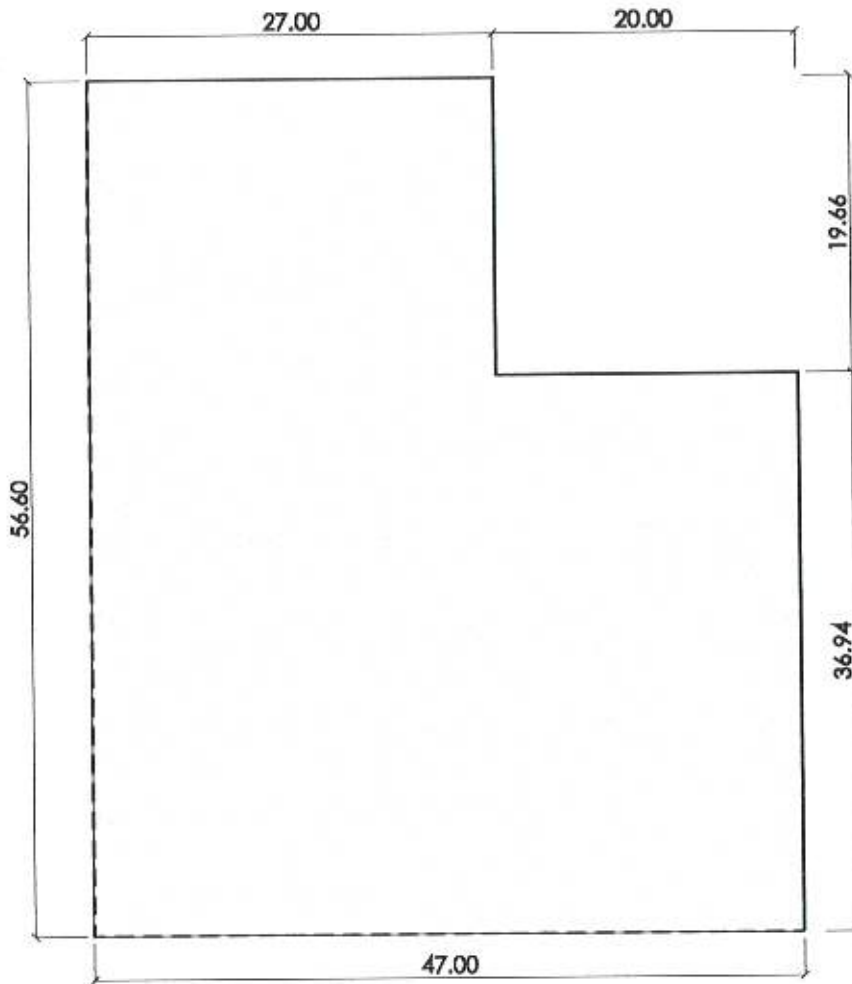
ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALZADAS



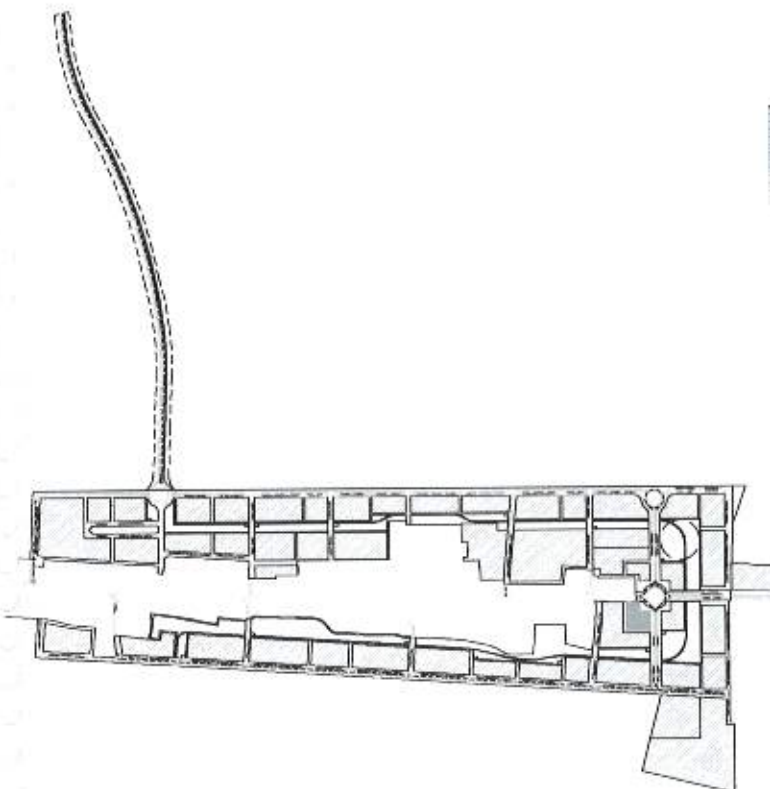
ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. BAJA



A



SECCION ORIENTATIVA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

C3

2853

SUP TOTAL- 2.267 m²

OCUPACIÓN-

bajo rasante	100%
planta baja	100%
plantas alzadas	80%

EDIFICABILIDAD

residencial	- 5.182 m ²
terciario	- 2.127 m ²

Nº VIVIENDAS- 52

V

ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA



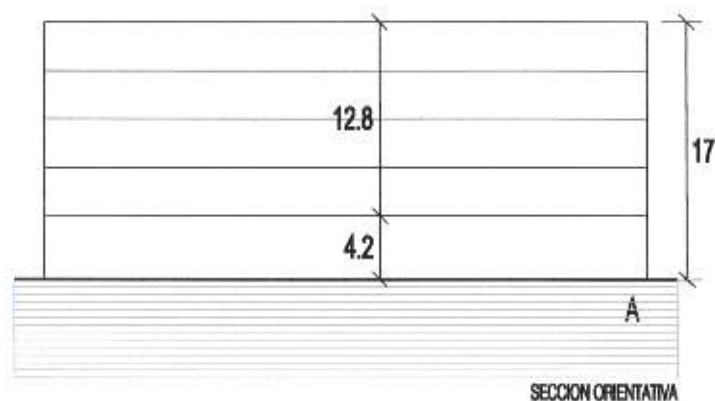
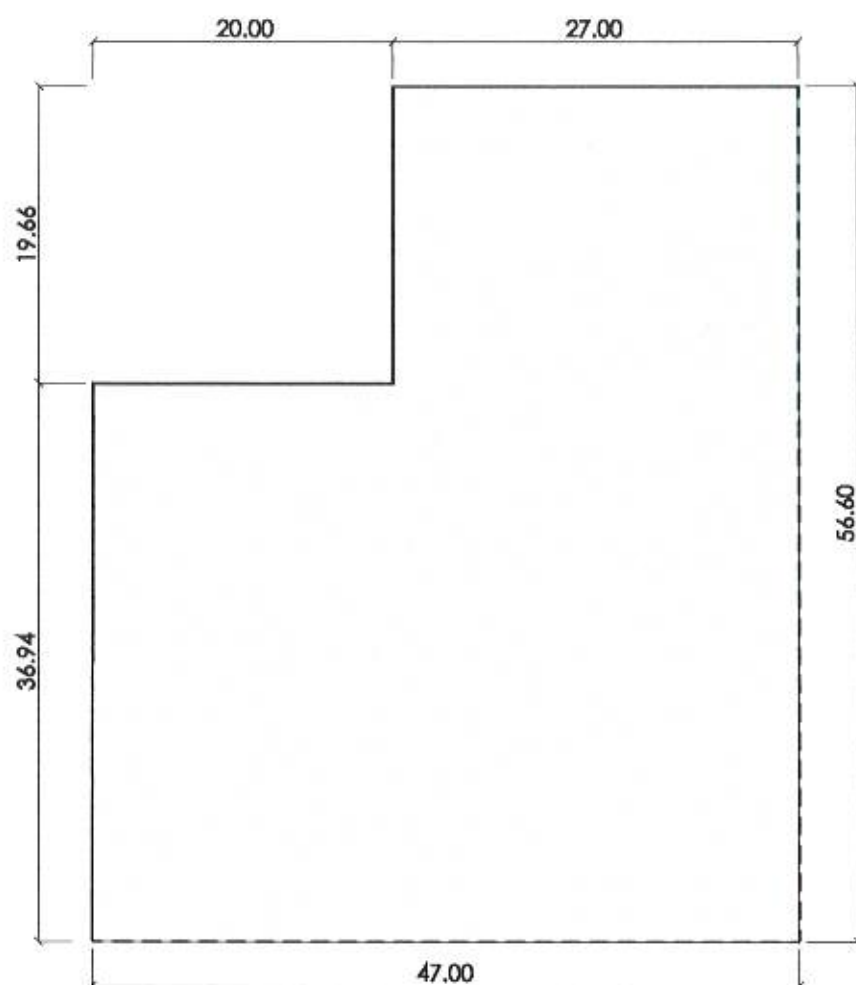
ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. ALZADAS



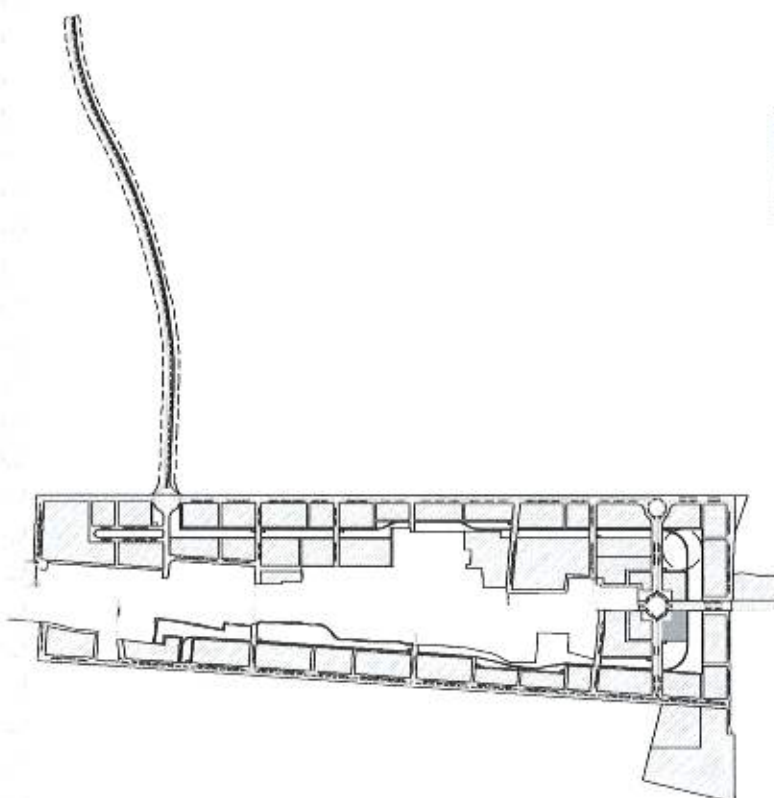
ALINEACIÓN OBLIGATORIA P. BAJA



A



SECCION ORIENTATIVA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

C4

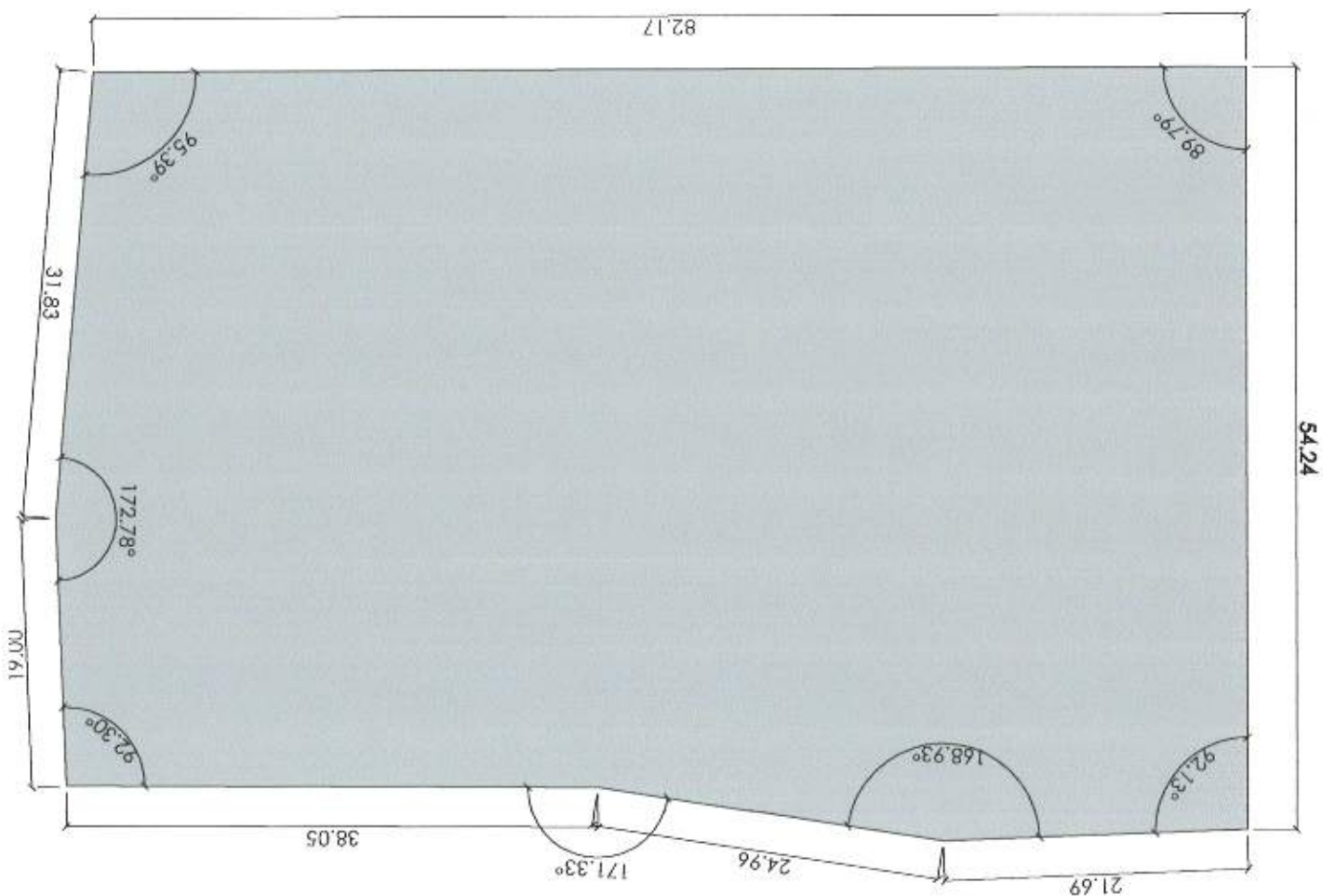
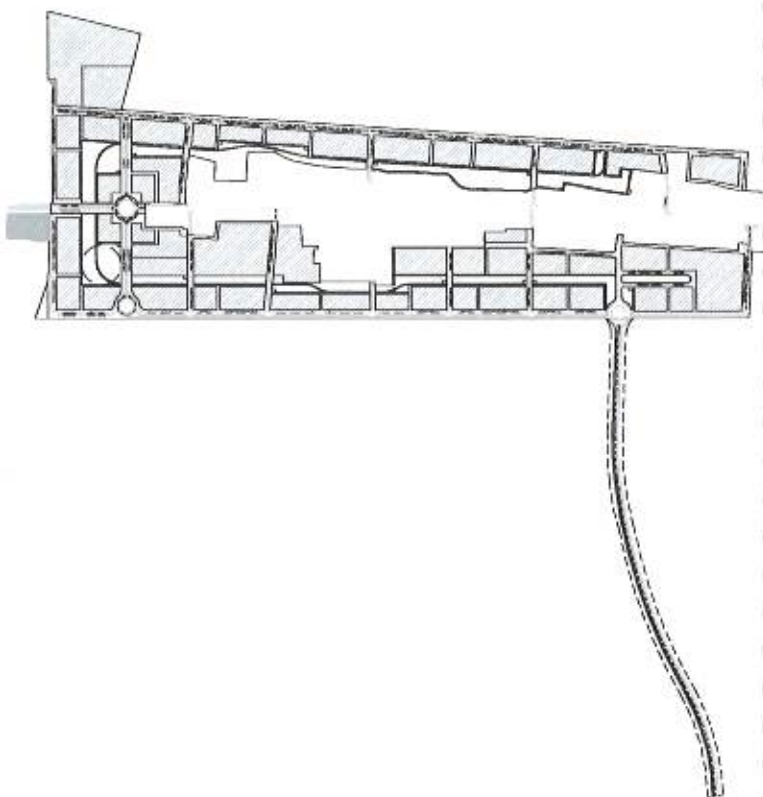
D1

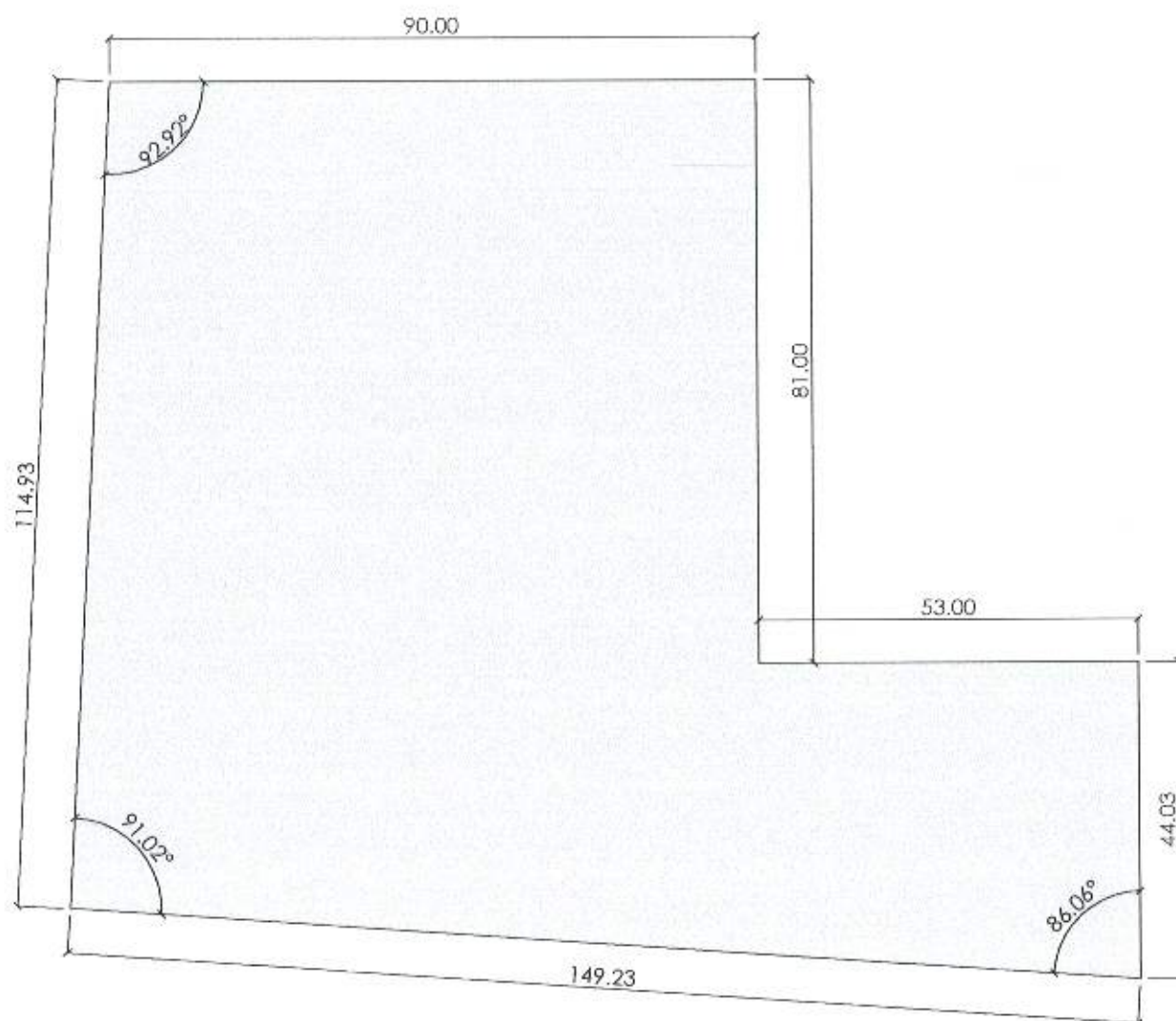
FICHAS URBANÍSTICAS

E: 1/500

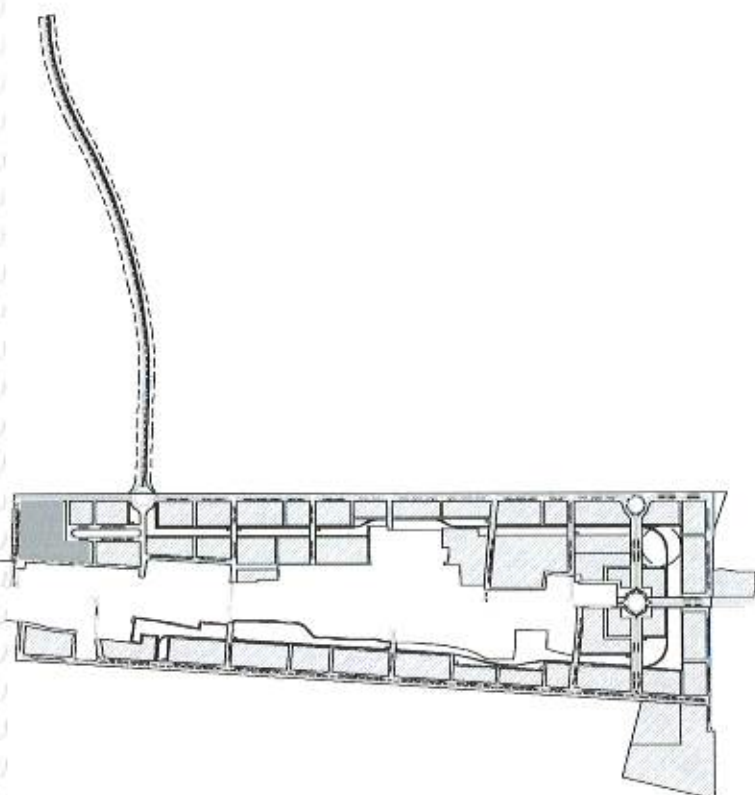
SUP TOTAL - 4.406,23 m²
EDIFICABILIDAD - 3.000 m²
III
ALTURA MÁXIMA 12 m

PARCELA



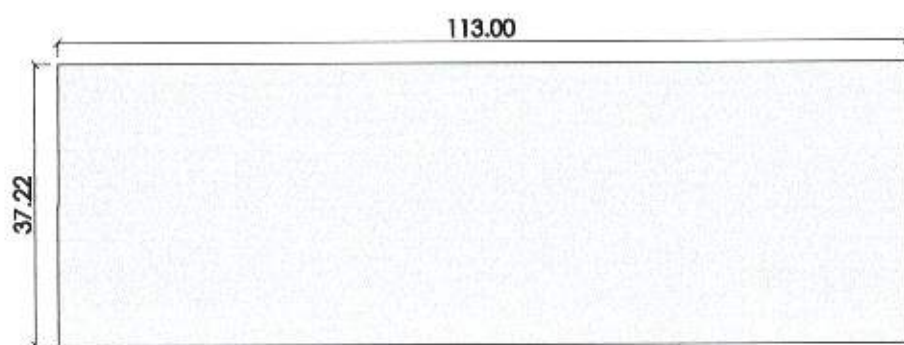


 PARCELA
 SUP TOTAL- 13.221,18 m²
 EDIFICABILIDAD- 4.587,75 m²

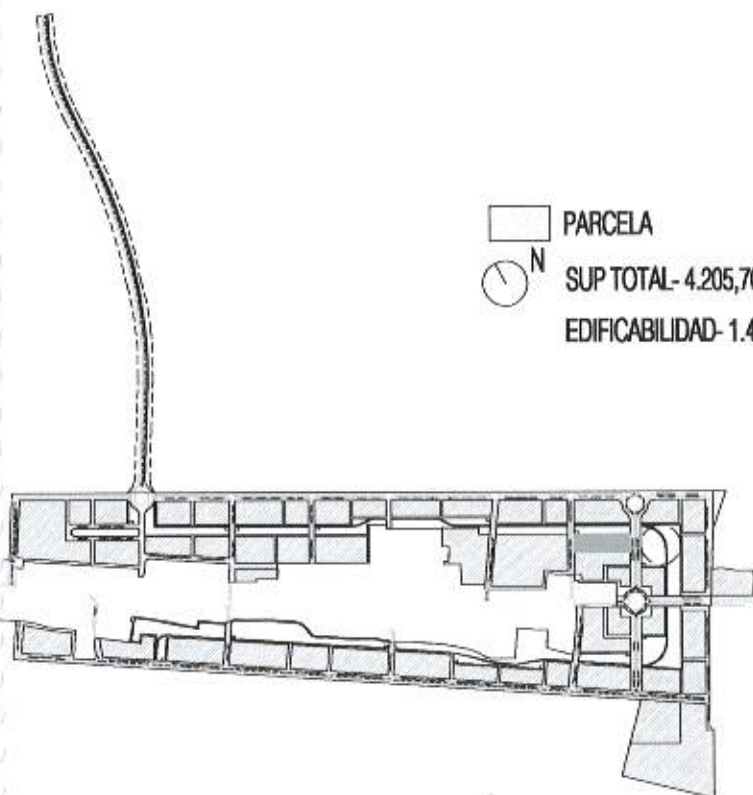


FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1000

SE1

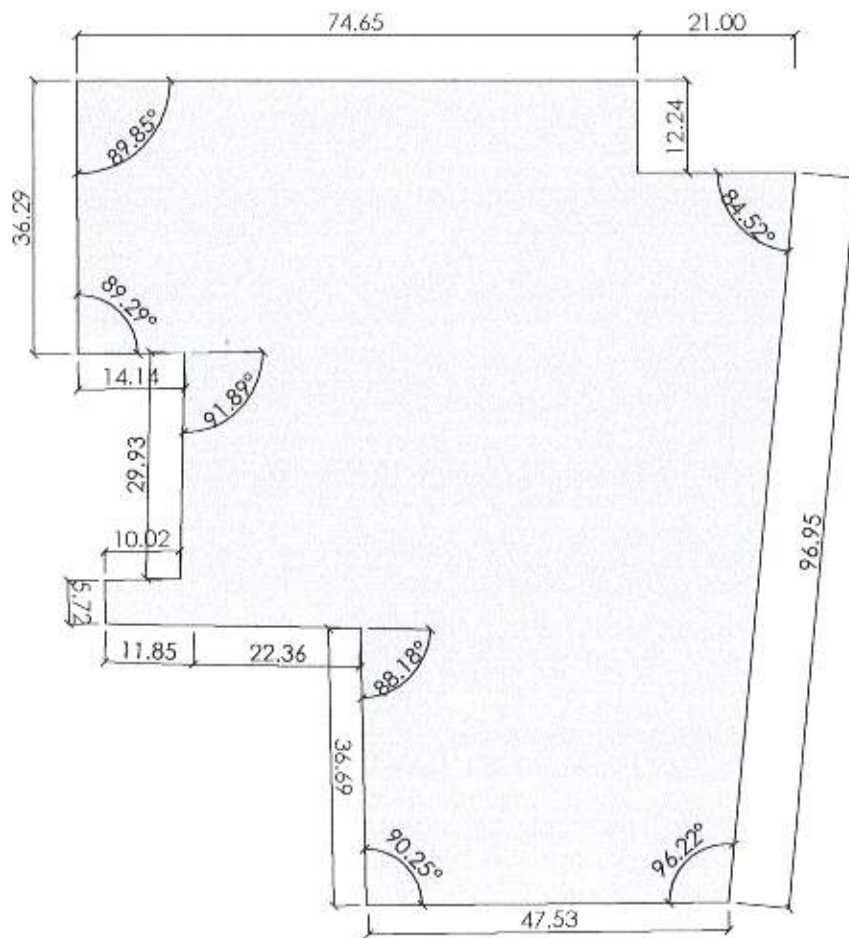


PARCELA
N
SUP TOTAL- 4.205,70 m²
EDIFICABILIDAD- 1.459,38 m²

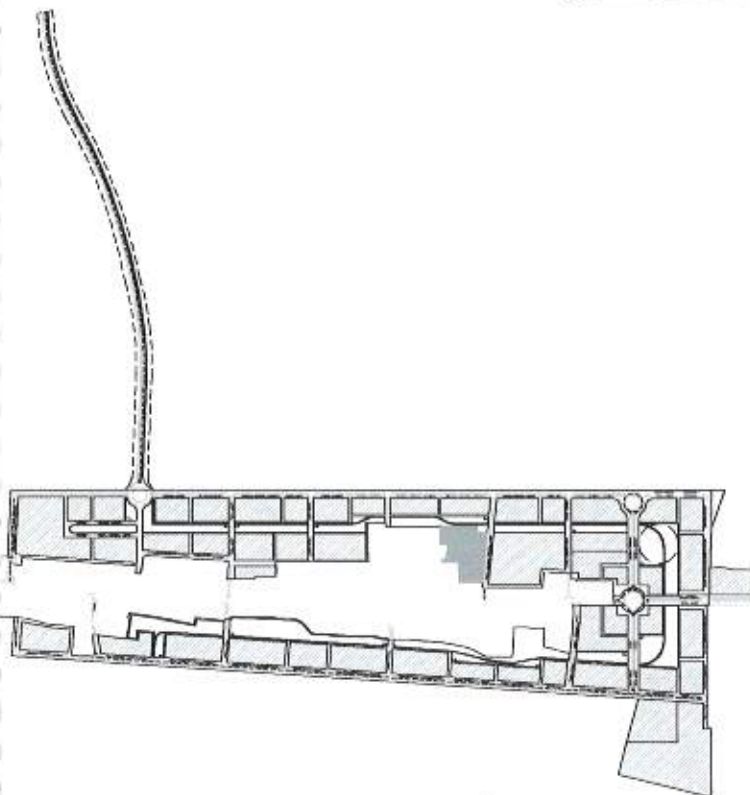


FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1000

SE2

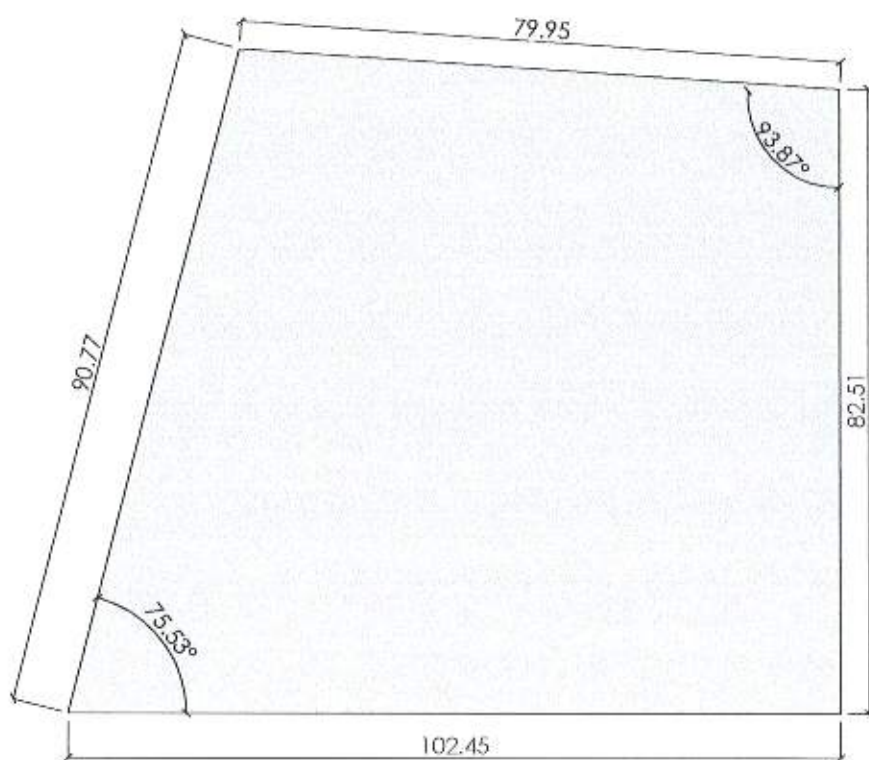


 PARCELA
 N
 SUP TOTAL- 7.873,23 m²
 EDIFICABILIDAD- 2.732,01 m²

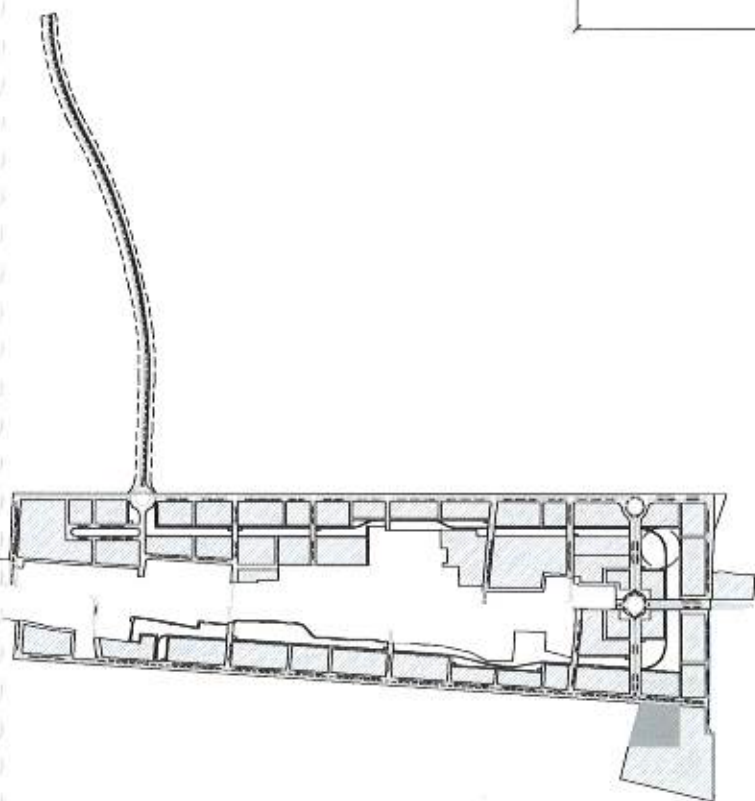


FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1000

SE3

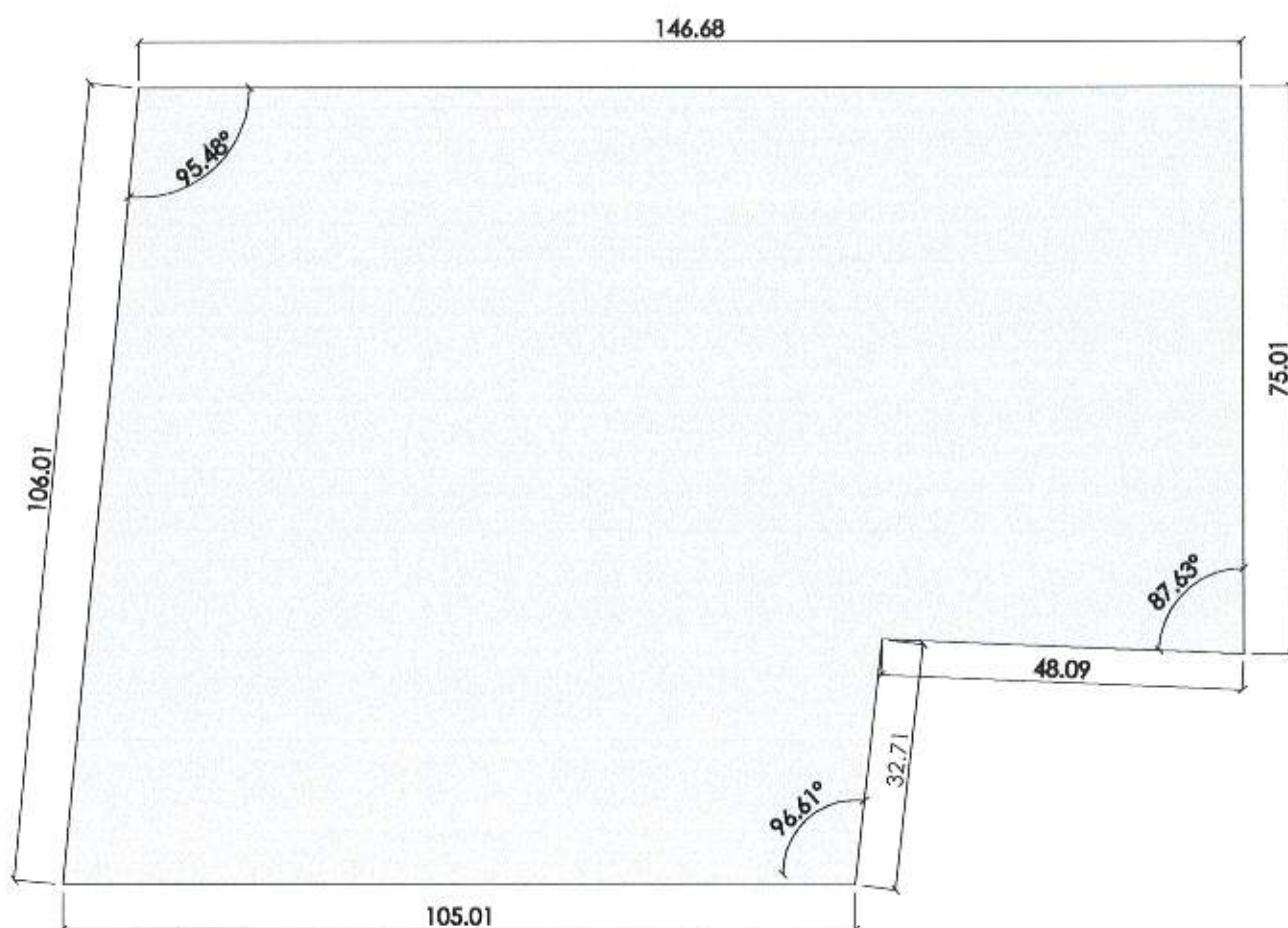


PARCELA
N
SUP TOTAL- 7.793,25 m²
EDIFICABILIDAD- 2.704,26 m²

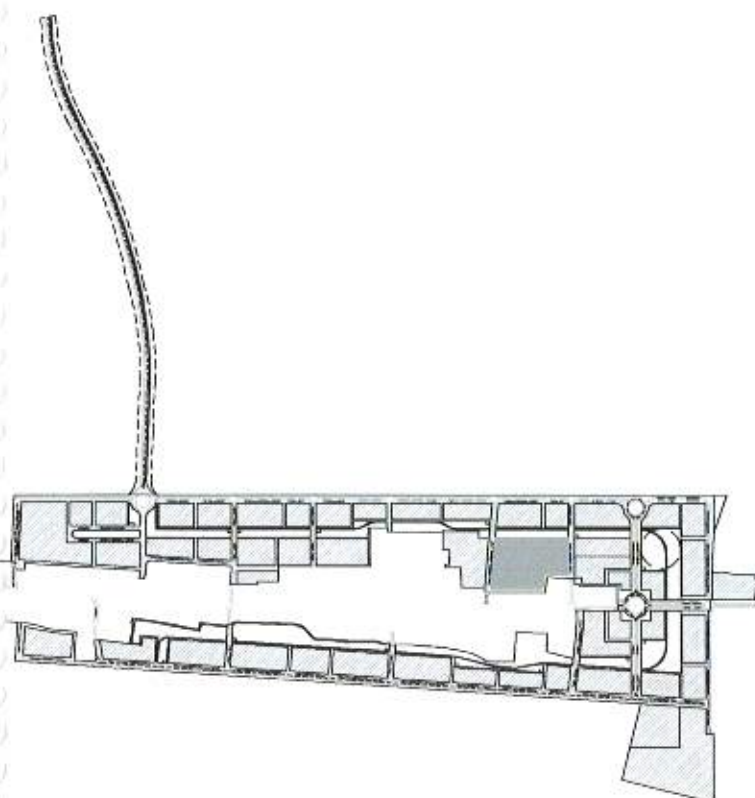


FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1000

SE4

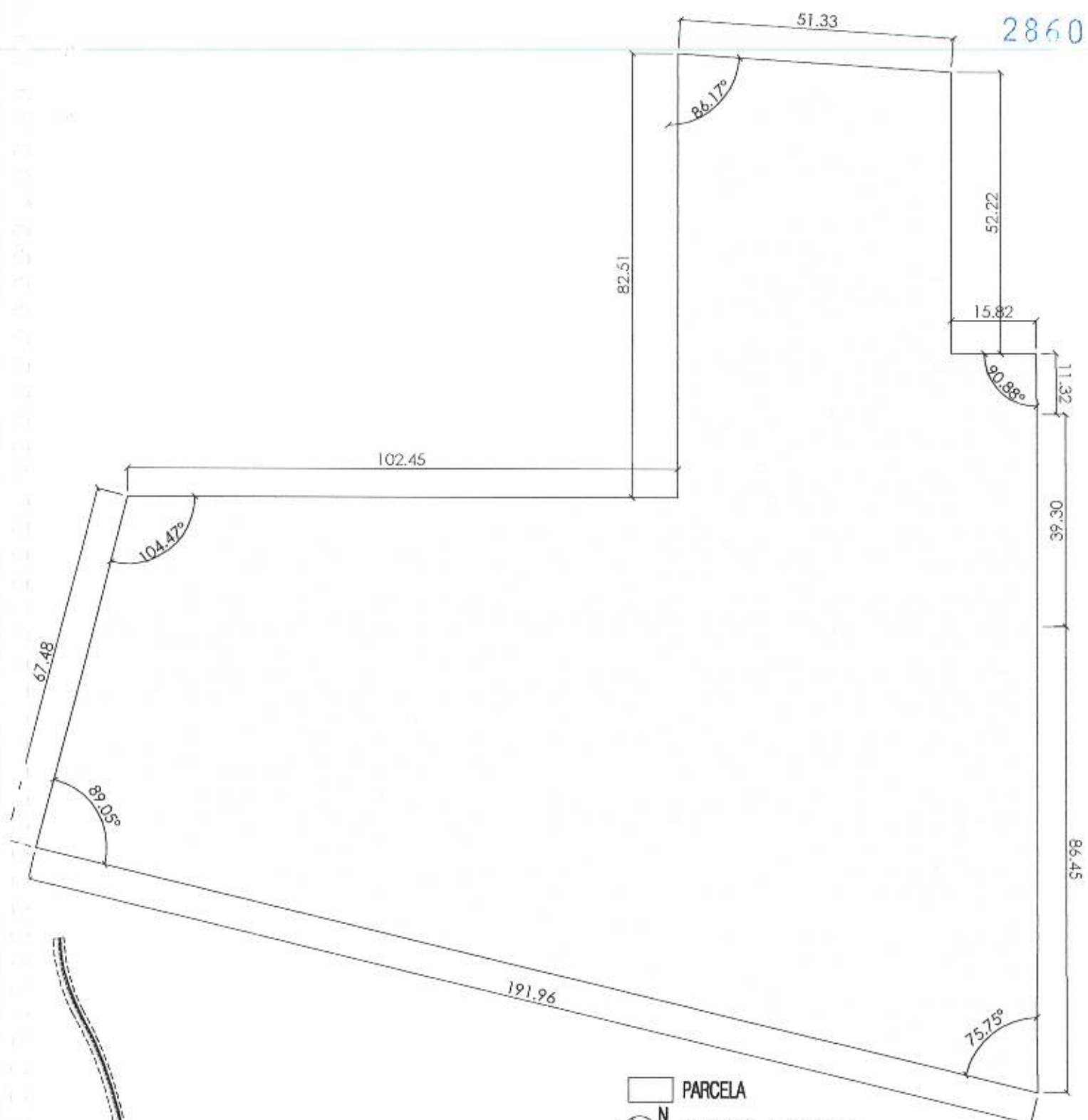


 PARCELA
 N
 SUP TOTAL- 14.437,36 m²
 EDIFICABILIDAD- 5.009,67 m²

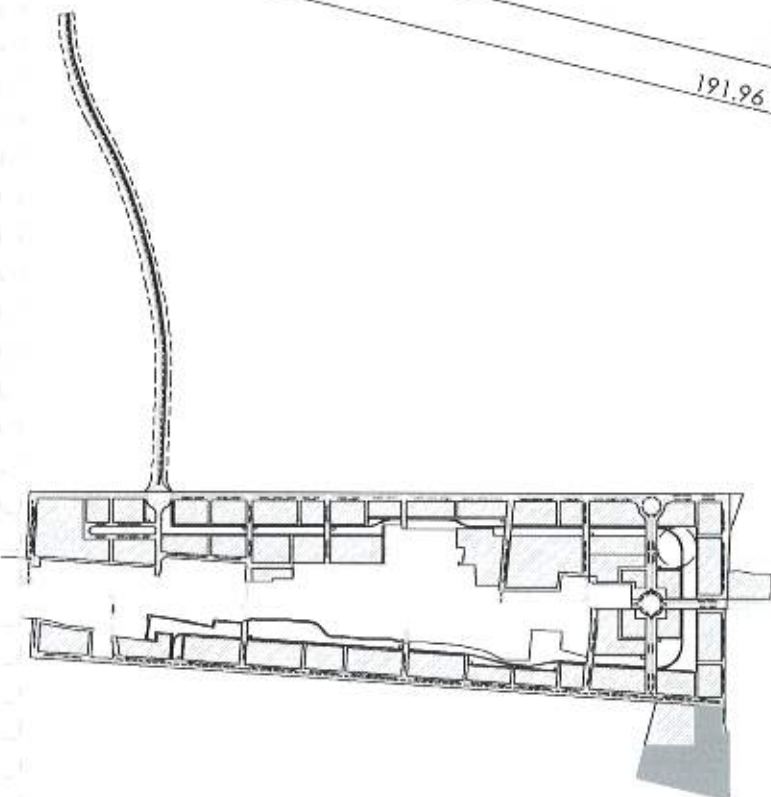


FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1000

SE5



PARCELA
N
SUP TOTAL - 20.389,42 m²
EDIFICABILIDAD - 7.075,13 m²



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1000

SE6