

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo Pleno
de fecha 26 JUL 2007
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUZ SG2. ÁREA SAN GREGORIO NORTE

MARZO 2007

NORMAS URBANÍSTICAS

PROMOTORES: CONSTRUCCIONES TABUENCA S.A.
CAI INMUEBLES S.A.-UNIPERSONAL
PROYECTOS INMOBILIARIOS EBRO S.L.
POLO Y ASOCIADOS S.L.

ARQUITECTOS: BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
FRANCISCO M. LACRUZ ABAD/ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA

LETRADO: ANGEL AGUIRRE PARDILLOS

844272/05

NORMAS URBANÍSTICAS.

- TITULO I -

DISPOSICIONES GENERALES

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

1. Este instrumento urbanístico tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial y se configura como un específico planeamiento de desarrollo del Plan General de Zaragoza. Se formula 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 San Gregorio Norte SUZ SG2** 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 la realización de las operaciones de urbanización y edificación sobre el ámbito de referencia.

3. Dentro del marco del derecho urbanístico aragonés el 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 San Gregorio Norte SUZ SG2**) que, en orden a su desarrollo, se contempla específicamente como un único sector.

4. En el contexto antecedente estas normas urbanísticas constituyen parte integrante del Plan Parcial del Sector **Área de San Gregorio Norte (SUZ SG2)** del Plan General de Zaragoza.

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

1. El ámbito del 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 San Gregorio Norte SUZ SG2**, 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 **San Gregorio Norte SUZ SG2**, 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 10 de junio de 2005, y adquiere definitivamente la consideración de sector por aprobación de este Plan parcial.

3. Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en la Norma 7.3.1.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza el ámbito territorial del **Área de San Gregorio Norte SUZ SG2** se ha de configurar como un sector único, 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 SG2.

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 presentes normas urbanísticas junto con las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en la parte en que sean de aplicación, constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, regulan el ámbito territorial del Plan Parcial del sector SUZ SG2.

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 SG2, 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 Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV), a partir del cual se habrá de llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, *Urbanística de Aragón*, (en adelante LUA) y con lo establecido en el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el Reglamento de*

desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (en adelante RUA), así como en las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

4. Al tratarse de un sector de suelo urbanizable no delimitado, el marco normativo de este Plan Parcial se complementa con los contenidos vinculantes del Convenio Urbanístico relativo al sector SUZ SG2 que fue objeto de aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de junio de 2005.

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 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 prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.

- TITULO II -

RÉGIMEN URBANÍSTICO

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 sesión celebrada el día 10 de junio de 2005. 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. Peculiaridades en relación con el suelo que soporta la edificabilidad lucrativa no residencial.- Complejo sanitario asistencial privado.

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,

2. El suelo con edificabilidad lucrativa no residencial se subdivide a su vez en dos calificaciones distintas que son: (IV.1) Suelos destinados al complejo sanitario asistencial privado (CSA), que constituyen un elemento extraordinario de este Plan Parcial y (IV.2) suelos destinados a otra edificabilidad lucrativa no residencial, que constituyen el complemento terciario que viene habitualmente asociado a todo espacio preferentemente residencial.

3. Lo señalado en los dos apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de que en relación con el suelo que soporta la edificación lucrativa residencial se establezca, en los términos que se explicitará, la posibilidad de la coexistencia puntual de usos residenciales con uso comercial / terciario complementario y compatible, de modo y manera que determinadas parcelas residenciales podrán ubicar usos comerciales y terciarios en planta baja.

4. 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) y Sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos (SGV).

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 se inscriben, bien en el marco del sistema general de comunicaciones (y se integran tanto por la franja de protección de la carretera de Huesca como por el viario de conexión de ésta con el Cuarto cinturón, en el tramo que va de la gasolinera Avanti a la glorieta de entronque con el Camino de Los Molinos) o bien en el sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos (integrado por la parte de zona verde situada entre el Camino de Corbera y el río Gállego que se adscribe a este Plan).

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.

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 y el del sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del mismo capítulo. El suelo del sistema general de comunicaciones será urbanizado con cargo al sector.

4.- Dentro del sistema general de comunicaciones se incluye asimismo la restitución parcial de la vía pecuaria Cañada Real de Huesca que habrá de ser objeto de cesión a la Comunidad Autónoma de Aragón para su adscripción al dominio público de las vías pecuarias.

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 V 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 destinados al Complejo sanitario asistencial (CSA) y los llamados a concentrar en exclusiva usos terciarios, el resto de los suelos que conforman el sector se ordenan alrededor de la finalidad consistente 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 de baja densidad* y de otra parte, se planteará un esquema de *edificación colectiva* que tanto 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) como el resto de las viviendas libres. Dentro de este último suelo residencial para *edificación colectiva* se distinguirán tres categorías específicas con las denominaciones específicas de *Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública*, *Edificación residencial colectiva en régimen libre con terciario integrado* y *Edificación residencial colectiva en régimen libre*.

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

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

Artículo 11.- Suelo que soporta edificación no residencial.- Complejo Sanitario asistencial privado. Otros suelos destinados a usos no residenciales.

1. Este Plan parcial, tal y como se señala en la memoria y en el artículo 7.2 de estas normas, contiene dos tipos de suelos destinados a soportar edificabilidad no residencial que se califican de especial y general respectivamente.

2. Con carácter especial el Plan Parcial prevé un suelo para la implantación de un gran Complejo sanitario asistencial privado (CSA) que engloba un conjunto de usos dotacionales privados interconectados. Tiene un contenido dotacional (privado) y se atenderá al régimen urbanístico descrito en el Capítulo Primero del Título IV de estas normas.

3. Con carácter general, y como es habitual, el Plan prevé un suelo para soportar parte de la edificabilidad de carácter comercial/terciario que se precisa al servicio de un ámbito preferentemente residencial. Esta edificabilidad lucrativa no residencial (propiaamente dicha) se atenderá al régimen urbanístico descrito en el Capítulo Segundo del 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* (protegidas o libres con o sin terciario integrado) y otro se proyecta en *baja densidad* sobre el resto de las viviendas libres. Las condiciones normativas de cada una de las anteriores variantes se desarrollan respectivamente a lo largo de los capítulos segundo a quinto 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* queda comprendida en la primera de las tres bandas edificatorias que en gradación ascendente en altura y densidad ocupan desde la línea transversal de espacios libres y equipamientos hasta la franja de cierre norte del sector (en la que se ubica la edificación residencial colectiva en régimen de protección pública).

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 y A5.

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 (alturas, 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.

La ocupación de parcela en planta baja y alzadas no superará el 75% de su superficie bruta. En planta sótano se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

Se deberán no obstante cumplir al menos las condiciones de posición de la norma 4.2.2 del Plan General. Si la ocupación en sótano excede del perímetro de las plantas bajo rasante se deberá asimismo cumplir con la norma 4.2.5 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, las alturas 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 (m2t)
A1	8.785,75	B+II	88	8.785,58
A2	8.785,75	B+II	88	8.785,58
A3	6.387,15	B+II	64	6.387,03
A4	5.803,98	B+II	58	5.803,87
A5	6.322,06	B+II	63	6.321,94
TOTAL	36.084,69		361	36.084,00

6. Retranqueos:

No se establece la determinación expresa de retranqueos para el presente tipo edificatorio.

7. Garajes:

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

8. Porches con destino aparcamiento.

Podrán habilitarse en superficie porches con destino a aparcamiento que, en tanto no resulten cerrados en su totalidad no computarán a efectos de superficie edificable

9. Reordenación mediante Estudio de detalle

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas establecido en el apartado 4 anterior y siempre dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 127 del RUA¹.

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.

¹ 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.

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:**

Salvo que una manzana sea promovida íntegramente por propietario único, o salvo que a nivel de estudio de detalle se determine otra cosa, 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:**1. Uso principal:**

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.

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 4.1.15.2. C, D y E, del Plan General y, además, entendiéndose directamente vinculables a las viviendas aquellos que, según lo señalado en el artículo 33 de este Plan, son susceptibles de ser situados en posición a).

Artículo 18.- Servidumbres:

No se establece ninguna servidumbre.

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

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. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de que se permitan escalonamientos en altura que cumplan tal condición para cada uno de ellos.

3. La misma norma de la separación entre edificios regirá también cuando se trate de edificios situados en distintas parcelas (salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros).

Capítulo tercero - *Edificación residencial colectiva en régimen libre.*

Artículo 20.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial colectiva en régimen libre* 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 libre* ocupa tres parcelas de la segunda banda edificatoria que se sitúa entre

la destinada a vivienda protegida y la destinada a edificación residencial en baja densidad.

Artículo 21.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificaciones destinadas a vivienda colectiva a situar sobre parcelas que contienen áreas de movimiento de forma rectangular con alturas de (B+3), 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 libre* (B) nombradas como B1, B2 y B3.

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%. En sus plantas baja y alzadas no superará el 80% de su superficie bruta.

Se deberán no obstante cumplir al menos las condiciones de posición de la norma 4.2.2 del Plan General. Si la ocupación en sótano excede del perímetro de las plantas bajo rasante se deberá asimismo cumplir con la norma 4.2.5 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 cuatro (B+3) con una altura máxima de 14 metros, siempre según detallan las fichas.

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.

5. Superficies edificables y número de viviendas:

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

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	ALTURA	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2)
B1	6.384,50	B+III	115	11.505,30
B2	6.626,78	B+III	119	11.941,91
B3	6.359,05	B+III	114	11.459,44
TOTAL	19.370,33		348	34.906,65

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 sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas establecido en el apartado 4 anterior y siempre dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 127 del RUA.

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.

Artículo 22.- Otras condiciones volumétricas

Las cubiertas, si son planas, 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:

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. Sobre la última planta, 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.

Salvo que una manzana sea promovida íntegramente por propietario único, o salvo que a nivel de estudio de detalle se determine otra cosa, 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 25.- Condiciones de uso:**1. Uso principal:**

Vivienda colectiva en régimen libre. En tanto no haga otra especificación, este uso se entenderá posible tanto en planta baja como en plantas alzadas.

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).

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. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de que se permitan escalonamientos en altura que cumplan tal condición para cada uno de ellos.

3. La misma norma de la separación entre edificios regirá también cuando se trate de edificios situados en distintas parcelas (salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros).

Capítulo Cuarto- Edificación residencial colectiva en régimen libre con terciario integrado.

Artículo 28.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial colectiva en régimen libre con terciario integrado* 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 libre con terciario integrado* ocupa dos parcelas de la segunda banda edificatoria que se sitúa entre la destinada a vivienda protegida y la destinada a edificación residencial en baja densidad. Las dos parcelas correspondientes a esta tipología se encuentran respectivamente en proximidad al CSA la primera y junto a la prolongación del Camino de los Molinos la segunda.

Artículo 29.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificaciones destinadas a vivienda colectiva a situar sobre parcelas que contienen áreas de movimiento de forma rectangular con alturas de (B+3), sobre los que se propone la construcción de bloques, 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 libre con terciario integrado* (C) nombradas como C1 y C2.

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%. En sus plantas baja y alzadas no superará el 80% de su superficie bruta.

Se deberán no obstante cumplir al menos las condiciones de posición de la norma 4.2.2 del Plan General. Si la ocupación en sótano excede del perímetro de las

plantas bajo rasante se deberá asimismo cumplir con la norma 4.2.5 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 cuatro (B+3) con una altura máxima de 14 metros, siempre según detallan las fichas.

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.

5. Superficies edificables y número de viviendas:

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

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	ALTURA	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2t)	SUPERFICIE TERCIARIO
C1	4.187,54	B+III	98	9.763,07	1.387,29
C2	5.275,04	B+III	83	8.323,28	1.182,71
TOTAL	11.462,58		181	18.086,35	2.570,00

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.

8. Reordenación mediante Estudio de Detalle.

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas establecido en el apartado 4 anterior y siempre dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 127 del RUA.

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.

Artículo 30.- Otras condiciones volumétricas

Las cubiertas, si son planas, 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:

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. Sobre la última planta, 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 32.- Tratamiento de los espacios libres privados.

Salvo que una manzana sea promovida íntegramente por propietario único, o salvo que a nivel de estudio de detalle se determine otra cosa, 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 33.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva en régimen libre. En tanto no haga otra especificación, este uso se entenderá posible tanto en planta baja como en plantas alzadas.

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).

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. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de que se permitan escalonamientos en altura que cumplan tal condición para cada uno de ellos.

3. La misma norma de la separación entre edificios regirá también cuando se trate de edificios situados en distintas parcelas (salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros).

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

Artículo 36.- 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 se denomina *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública* y conforma la franja de cierre edificado al norte del sector, con fachada al vial que une la carretera de Huesca con el Cuarto cinturón.

3. Siempre que en estas normas, o en cualquier extremo del Plan Parcial se aluda a vivienda en régimen de protección pública se estará aludiendo a vivienda protegida de precio máximo (VPM) o, en su caso, de precio básico (VPB) o a las categorías normativas equivalentes que en el futuro las pudieran sustituir que tuvieran atribuido en el Plan General los coeficientes de homogeneización de 0,5 y 0,3 respectivamente.

4. Habida cuenta el carácter cambiante de la legislación de protección a la vivienda, cuya especial naturaleza impone en ocasiones la simple vigencia periódica de las normas, cabe razonablemente prever que en el momento en el que se soliciten las licencias para la edificación de las viviendas sujetas a protección que se contemplan en este Plan Parcial la normativa reguladora de las tipologías y clases de viviendas protegidas haya variado una o varias veces, pudiendo darse la circunstancia de que el Plan General de Zaragoza se haya ajustado o no a tal variación en lo tocante a la determinación y fijación de coeficientes de homogeneización de usos. En tales supuestos, si se da el caso de que el Plan General se ha adaptado a la nueva normativa se estará a la pauta de conversión de clases y tipologías de viviendas protegidas que señale el Plan General. Si el Plan General no se hubiera adaptado se estará a lo que en cada momento determine el Ayuntamiento a partir de la pauta de conversión que fije la legislación sectorial y siempre aplicando el principio de equiparar a las que en este Plan parcial se denominan vivienda protegida de precio básico y vivienda protegida de precio máximo aquellas que en las nuevas categorías legales tengan señalado el precio máximo de

venta más próximo al resultante de la actualización del precio oficial que tenían señalado las VPB y las VPM en el momento de la aprobación del Plan General (julio de 2001).

Artículo 37.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificaciones destinadas a vivienda colectiva a situar sobre parcelas situadas en la banda norte del sector, que contienen áreas de movimiento de forma rectangular con alturas de (B+4), sobre los que se propone la construcción de bloques en disposición paralela al vial de acceso al sector y que sirven de cierre para la actuación hacia el norte, 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* (D) nombradas como D1, D2, D3, D4, D5 y D6.

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 4 de este mismo artículo.

La ocupación máxima de parcela en plantas baja alzadas será del 90% de la superficie bruta, pudiéndose ocupar el 100% en planta sótano.

Se deberán no obstante cumplir al menos las condiciones de posición de la norma 4.2.2 del Plan General. Si la ocupación en sótano excede del perímetro de las plantas bajo rasante se deberá asimismo cumplir con la norma 4.2.5 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.

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.

5. Superficies edificables y número de viviendas:

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

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA	VIVIENDA PRECIO BÁSICO	SUP. EDIF. PRECIO BÁSICO (m ²)	VIVIENDA PRECIO MÁXIMO (m ²)	SUP. EDIF. PRECIO MÁXIMO (m ²)
D1	4.157,95	B+IV	0	0	77	7.704,00
D2	4.520,00	B+IV	0	0	102	10.172,73
D3	4.465,39	B+IV	0	0	100	10.049,82
D4	2.362,14	B+IV	0	0	53	5.316,24
D5	1.493,47	B+IV	0	0	34	3.361,21
D6	4.520,13	B+IV	91	9.153,00	0	0,00
TOTAL	21.519,08		91	9.153,00	366	36.604,00

6. Vuelos:

Los vuelos y salientes de las parcelas se registrarán 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 sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas

establecido en el apartado 4 anterior y siempre dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 127 del RUA.

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.

Artículo 38.- Otras condiciones volumétricas

Las cubiertas, si son planas, 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 39.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

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. Sobre la última planta, 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 40.- 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 41.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva en régimen de protección pública, entendida en los términos señalados en el apartado 3 del artículo 36 de estas normas. En tanto no haga otra especificación, este uso se entenderá posible tanto en planta baja como en plantas alzadas.

2. Usos complementarios:

No se permiten usos complementarios.

Artículo 42.- Servidumbres:

No se establecen servidumbres dentro de las parcelas.

Artículo 43.- 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. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de que se permitan escalonamientos en altura que cumplan tal condición para cada uno de ellos.

3. La misma norma de la separación entre edificios regirá también cuando se trate de edificios situados en distintas parcelas (salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros).

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

Artículo 44.- Reservas para vivienda protegida.

1. El Convenio urbanístico de este sector, aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de junio de 2005, establecía una reserva del 33,8 % de la edificabilidad consumida por las viviendas del sector con destino a viviendas protegidas.

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% de la edificabilidad real total del sector que se corresponde con un 6,7 % del número total de viviendas, equivalente a un máximo de 91 viviendas, con una edificabilidad total de 9.153 m² construidos.
- b) Viviendas protegidas de régimen de precio máximo: Se establece un 20% de la edificabilidad real total del sector, que se corresponde con unos 27,1 % del número total de viviendas equivalente a un máximo de 366 viviendas, con una edificabilidad total de 36.604 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 34% de la edificabilidad residencial real que se ha de reservar para la promoción de vivienda protegida tiene su encaje en las parcelas D1, D2, D3, D4, D5 y D6.

3. Asimismo el convenio urbanístico previo, tal y como se desprende del apartado I.6.2 de la Memoria, ha concretado la cesión obligatoria en vivienda protegida al Ayuntamiento en suelo para 380 viviendas que implica todas las viviendas de V.P.O de precio básico (91 con 9.153 m² construidos) y 289 de precio máximo (con 28.900 m² construidos) y supone el 10,86% del aprovechamiento medio. Ello hace obligatorio encajar dicha cifra en parcelas concretas. Por esa razón la cesión al Ayuntamiento se materializará en las parcelas D2, D3, D4 y D5 en lo tocante a la vivienda protegida de precio máximo y en la D6 en lo relativa a la vivienda protegida de precio básico, salvo que esta cesión fuere sustituida por equivalente en metálico (sin que la inclusión de la salvedad anterior presuponga la

conurrencia de una voluntad municipal en tal sentido que, de llegar a concurrir, habría de examinarse en el marco de un convenio urbanístico de gestión o, en su caso, en el marco procedimental que al respecto viniera regulado en la legislación urbanística general).

4. Habida cuenta el carácter cambiante de la legislación de protección a la vivienda, cuya especial naturaleza impone en ocasiones la simple vigencia periódica de las normas, cabe razonablemente prever que en el momento en el que se soliciten las licencias para la edificación de las viviendas sujetas a protección que se contemplan en este Plan Parcial la normativa reguladora de las tipologías y clases de viviendas protegidas haya variado una o varias veces, pudiendo darse la circunstancia de que el Plan General de Zaragoza se haya ajustado o no a tal variación en lo tocante a la determinación y fijación de coeficientes de homogeneización de usos. En tales supuestos, si se da el caso de que el Plan General se ha adaptado a la nueva normativa se estará a la pauta de conversión de clases y tipologías de viviendas protegidas que señale el Plan General. Si el Plan General no se hubiera adaptado se estará a lo que en cada momento determine el Ayuntamiento a partir de la pauta de conversión que fije la legislación sectorial y siempre aplicando el principio de equiparar a las que en este Plan parcial se denominan vivienda protegida de precio básico y vivienda protegida de precio máximo aquellas que en las nuevas categorías legales tengan señalado el precio máximo de venta más próximo al resultante de la actualización del precio oficial que tenían señalado las VPB y las VPM en el momento de la aprobación del Plan General (julio de 2001).

Artículo 45.-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, dentro del marco del Convenio urbanístico que establece el límite máximo del 66,2 % del total de las viviendas, se fija un número de 890 viviendas libres con una edificabilidad máxima de 89.077 m² construidos.

- TITULO IV -

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL

Capítulo Primero.- Equipamiento privado. Complejo Sanitario asistencial

Artículo 46.- Definición y régimen jurídico básico. Equipamiento privado

1. Con carácter específico, y tal y como se determinó en el Convenio urbanístico previo, este Plan Parcial destina una parte importante de su superficie a la implantación, en todo su frente oeste, junto a la Carretera de Huesca, de un gran Complejo sanitario asistencial privado

2. El Complejo sanitario asistencial privado se define conceptualmente como un conjunto unitario. Por esa razón el Plan parcial le reserva un espacio único (aunque físicamente compartimentable) y, también por esa razón, el Plan Parcial le asigna un uso global *sui generis*, complejo y desdoblable en diversas facetas, pero también único, al que se aludirá como uso CSA.

3. El complejo, así considerado conceptualmente, engloba un conjunto de edificios y usos dotacionales privados interconectados que se viene a configurar como un compendio de instalaciones que coexisten simultáneamente un gran espacio en el que, a pesar de su unidad conceptual, son identificables tres unidades específicas destinadas respectivamente a hospital general de alto nivel tecnológico, a residencia geriátrica de atención integral y a establecimiento hotelero asociado para tratamientos ambulatorios y visitas a residentes.

4. El Hospital y la residencia geriátrica son obligatorios en la configuración del complejo pero el hotel no tiene tal condición por lo que, si fuera preciso, la edificabilidad que se le ha asignado inicialmente puede ser libremente consumida para uso hospitalario o de residencia geriátrica.

5. Verificada la definición a lo largo de los apartados antecedentes, el régimen jurídico urbanístico de este complejo se construye simultáneamente sobre dos parámetros básicos: por una parte sobre la asignación inicial de una parcela única a nivel de Plan Parcial y, por otra parte, sobre la definición específica del uso CSA que constituye un uso dotacional que, aunque privado, se integra en el equipamiento comunitario primario.

6. En el marco de lo precedentemente expuesto, el régimen jurídico al que se someterá el CSA es el que se define en los artículos siguientes.

Artículo 47.- Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipos de edificación:

Las edificaciones integrantes del Complejo Sanitario Asistencial Privado no podrán estructurarse en manzana cerrada. Fuera de la limitación anterior, el conjunto podrá estructurarse en una pluralidad de edificaciones en bloque abierto sin que al respecto se establezca restricción alguna, entendiéndose de aplicación a este supuesto las normas que regulan la construcción de equipamientos en el Plan General de Zaragoza

2. Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las edificaciones del Complejo Sanitario Asistencial Privado deberán respetar un retranqueo de cinco metros al lindero de la parcela.

No se establecen otras limitaciones de posición y ocupación en planta.

3. Ocupación bajo rasante.

No se establecen limitaciones de ocupación bajo rasante. Las instalaciones del CSA situadas bajo rasante no consumen edificabilidad, incluyéndose entre ellas además de las instalaciones al servicio de funcionamiento del hospital (recepción y evacuación de materiales, saneamiento, limpieza, lavandería y cocina) las relativas a instalaciones de medicina nuclear, radiodiagnóstico y similares que por razones de seguridad es aconsejable sean ubicadas bajo rasante

4. Alturas y plantas:

Ninguno de los edificios del complejo podrá superar la altura de cinco plantas (B+4).

En todo caso siempre se admitirá la construcción de un hito arquitectónico sobre la cubierta del hospital que podrá elevarse por encima de la altura máxima siempre que se integre por elementos constructivos que no consuman edificabilidad o que, de consumirla no lo hagan por encima de los 500 m² construidos.

5. Superficies edificables:

La superficie de la parcela es de 66.454 m², siendo la superficie edificable global del complejo de 43.117 m² construidos a distribuir orientativamente del siguiente modo:

- hospital general de alto nivel tecnológico:	29.419 m ²
- residencia geriátrica:	7.608 m ²
- establecimiento hotelero asociado	6.090 m ²

No obstante lo anterior, el proyecto básico de cualquiera de las dos primeras piezas del complejo sanitario asistencial privado (que será susceptible de ejecución por fases) podrá incrementar la superficie de hospital o de residencia geriátrica en detrimento del hotel cuya superficie edificable no puede nunca aumentarse y podría incluso llegar a desaparecer si su edificabilidad fuera definitivamente consumida por el hospital, por la residencia geriátrica o por ambos.

6. Proyecto de edificación único.

Sin perjuicio de posibles ulteriores reordenaciones mediante Estudio de Detalle, se establece como condición que el CSA se desarrollará a partir de un proyecto de edificación unitario (al menos proyecto básico único del hospital y la residencia geriátrica, sin perjuicio de que puedan caber proyectos de ejecución separados para las distintas piezas)

Artículo 48.-Condiciones formales.

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

Artículo 49.- Condiciones de parcelación.

Se reserva para el CSA una gran parcela en la que se habrán de ubicar las tres unidades específicas destinadas respectivamente a hospital general de alto nivel tecnológico, a residencia geriátrica de atención integral y a establecimiento hotelero asociado para tratamientos ambulatorios y visitas a residentes.

La referencia de parcela única se prevé a nivel de Plan Parcial y de Proyecto de reparcelación.

Habida cuenta el carácter de equipamiento que se atribuye al CSA no será posible su parcelación por lo que la parcela mínima coincide con la parcela única a la que se acaba de aludir.

Artículo 50.- Condiciones de uso.

1. Todo el Complejo sanitario se destina al uso denominado CSA que se establece específicamente en este Plan Parcial, y que se define como el uso propio de los complejos sanitario asistenciales privados y se integra por las variantes de hospital privado, residencia geriátrica y establecimiento hotelero asociado.

2. El uso CSA resulta ser un uso dotacional privado habiendo sido esta circunstancia la que ha determinado en el convenio urbanístico previo la utilización de factores de ponderación de sector.

3. Todas las edificaciones del Complejo deben destinarse al señalado uso CSA en cualquiera de las variantes que lo integran y en la proporción que se deriva de lo dispuesto en el artículo 47.1, es decir:

- uso CSA en variante de hospital general de alto nivel tecnológico: 29.419 m² sin perjuicio de su potencial incremento en detrimento de la edificabilidad del establecimiento hotelero asociado.
- uso CSA en variante de residencia geriátrica: 7.608 m² sin perjuicio de su potencial incremento en detrimento de la edificabilidad del establecimiento hotelero asociado
- uso CSA en variante de establecimiento hotelero asociado: 6.090 m² sin perjuicio de su reducción o eventual desaparición en la medida en que esta edificabilidad llegare a ser consumida por el hospital o por la residencia geriátrica.

Capítulo Segundo.- Otra edificación lucrativa no residencial

Artículo 51.- Definición y régimen jurídico básico.

1. Bajo la acepción de *otra edificación lucrativa no residencial* y de conformidad con lo que dispone el artículo 11.3 de estas normas se alude, a la edificabilidad a ubicar sobre aquellos suelos que el Plan ha previsto para soportar parte la edificabilidad de carácter comercial/terciario que se precisa al servicio de un ámbito preferentemente residencial.

2. El régimen jurídico básico de esta *otra edificación lucrativa no residencial* es el que se recoge en los artículos siguientes de este capítulo segundo.

Artículo 52.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificio destinado a usos lucrativos diferentes de la vivienda, con las siguiente configuraciones volumétricas y tipológicas.

a. Parcela de uso terciario (E)

2. Condiciones de parcelación:

El área continua perteneciente a esta zona grafiada en los planos de ordenación y zonificación constituirá una parcela independiente.

Las parcelas definidas son indivisibles.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

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

4. Alturas y plantas:

El número máximo de plantas será de B+1, siendo su altura máxima 7m.

5. Superficies edificables:

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

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA	SUPERFICIE EDIFICABLE TERCIARIO
E	4.018,30	B+1	2.500
TOTAL	4.018,30		2.500

6. 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.

7 Reordenación mediante Estudio de Detalle.

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas establecido en el apartado 2 anterior y siempre dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 127 del RUA.

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.

Artículo 53.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Las cubiertas serán planas o tendrán apariencia de planas. Se prohíbe el uso de balastradas 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 54.- 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, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre del que forman parte.

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 55.- Condiciones de uso:

Se admiten usos comerciales y terciarios.

- TITULO V -

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 56.- 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 57.- Condiciones generales de ordenación

Las parcelas de equipamiento público 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 públicos 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 58.- Condiciones generales de edificabilidad para los equipamientos públicos

Se propone una edificabilidad equivalente al aprovechamiento medio del sector.

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
SE1(S)	15.860,00	6.186,99
SE2(D)	14.274,00	5.568,29
SE3(E)	16.213,41	6.324,85
SE4(E)	10.758,70	4.196,97
TOTAL	57.106,11	22.277,09

-TITULO VI-

Servicios de infraestructura urbana sobre suelos privados

Artículo 59.- Servicios de infraestructura urbana (U):

Están integrados por las reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, comunicaciones y derivados (centros de transformación de energía eléctrica).

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

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

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)
U1	40,00
U2	40,00
U3	40,00
U4	40,00
U5	40,00
U6	40,00
U7	40,00
U8	40,00
U9	40,00
U10	40,00
TOTAL	400,00

- TITULO VII - EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 60.- 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 y particularidades que se señalan en el presente Plan Parcial.

Artículo 61.- Delimitación de Unidades de ejecución.

El sector SUZ SG2 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 LUA.

Capítulo Segundo.- Sistema de actuación**Artículo 62.- Determinación del sistema.**

1. El Plan parcial del sector SUZ SG2 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 63.- 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 publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial. *Si*
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. *VER*
3. Los proyectos de urbanización y reparcelación habrán de presentarse en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. *Si* *Si* *8-II-08 PUB 31-3-08*

Capítulo Tercero.- Ejecución de la urbanización**Artículo 64.- Pautas para la ejecución de la urbanización.**

1. Salvo que al amparo del último inciso del artículo 61 llegare a definirse una segunda Unidad de ejecución, en tanto que inicialmente se prevé una Unidad única, el presente Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito.
2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del Plan General en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

3. En ningún caso los instrumentos a los que se refiere el apartado 1 de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 65.- 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 apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 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.

Artículo 66.- 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. La definición última de calzadas y aceras se realizará en el proyecto de urbanización debiendo garantizarse el cumplimiento de las normativas de barreras arquitectónicas y prevención de incendios., justificándose de forma gráfica y escrita la accesibilidad, tanto de vehículos de emergencia como de personas con discapacidades.

Artículo 67.- Características de los espacios libres y zonas verdes.

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 todo caso se garantizará el acceso de maquinaria mantenimiento a las zonas verdes privadas.

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

Artículo 68.- Disposición final.

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

2. En particular y de conformidad con lo señalado en el informe de la Agenda 21 Local de fecha 9 de mayo de 2006, será necesario que los correspondientes proyectos de edificación incorporen las medidas que aseguren el cumplimiento de los niveles sonoros en el Complejo Sanitario Asistencial, bien mediante la adopción de medidas constructivas específicas o bien mediante la instalación en su caso una pantalla acústica adyacente a la Autovía de Levante a Francia A-23 o mediante otros elementos que puedan ejercer tal función de atenuar los niveles sonoros.

Zaragoza, a 27 de marzo de 2007

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 el pleno de
de fecha 26 JUL 2007
EL SECRETARIO GENERAL P/O

Fdo.: Luis Jiménez Abad

ANEXO 1. CUADRO RESUMEN EDIFICACIÓN LUCRATIVA

EDIFICACIÓN LUCRATIVA TOTAL

ZONA	VIV. PRECIO BÁSICO	SUP. EDIF. PRECIO BÁSICO (m2f)	VIV. PRECIO MAXIMO	SUP. EDIF. PRECIO MAXIMO (m2f)	VIV. PRECIO LIBRE	SUP. EDIF. VIV. LIBRES (m2f)	SUP. EDIF. USO TERCIARIO (m2f)	SUP. SUELO (m2)	SUP. EDIF. TOTAL (m2f)
A	0	0	0	0	361	36.084,00	0	36.084,69	36.084,00
B	0	0	0	0	348	34.906,65	0	19.370,33	34.906,65
C	0	0	0	0	181	18.086,35	2.570	11.462,58	20.656,35
D	91	9.153	366	36.604	0	0	0	21.519,08	45.757,00
E	0	0	0	0	0	0	2.500	4.018,30	2.500,00
TOTAL	91	9.153	366	36.604	890	89.077	5.070	92.454,98	139.904,00

ANEXO 2. FICHAS URBANÍSTICAS



SUP TOTAL- 8.785,75 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 75%

EDIFICABILIDAD- 8.785,58 m²

Nº VIVIENDAS- 88

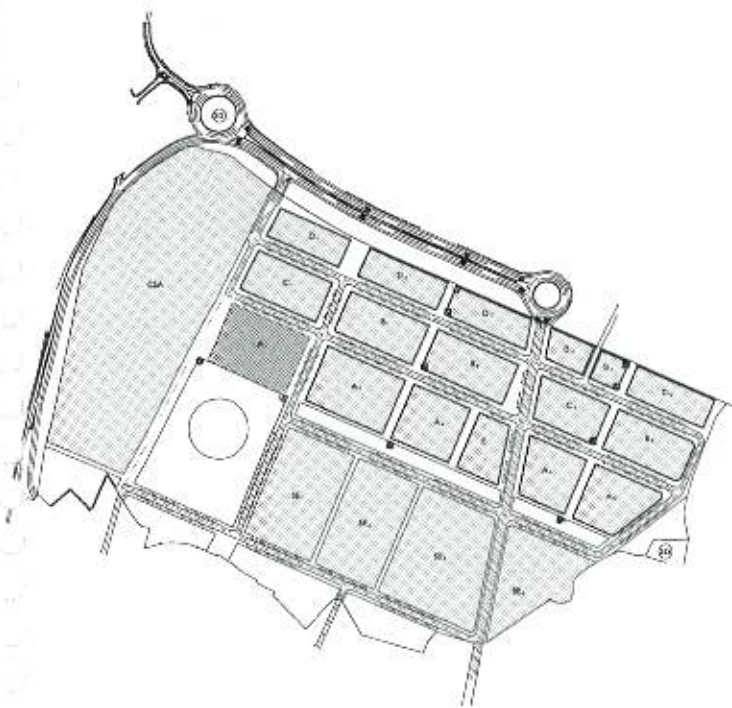


ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m

77.75

113

PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

A1



SUP TOTAL- 8.785,75 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 75%

EDIFICABILIDAD- 8.785,58 m²

Nº VIVIENDAS- 88

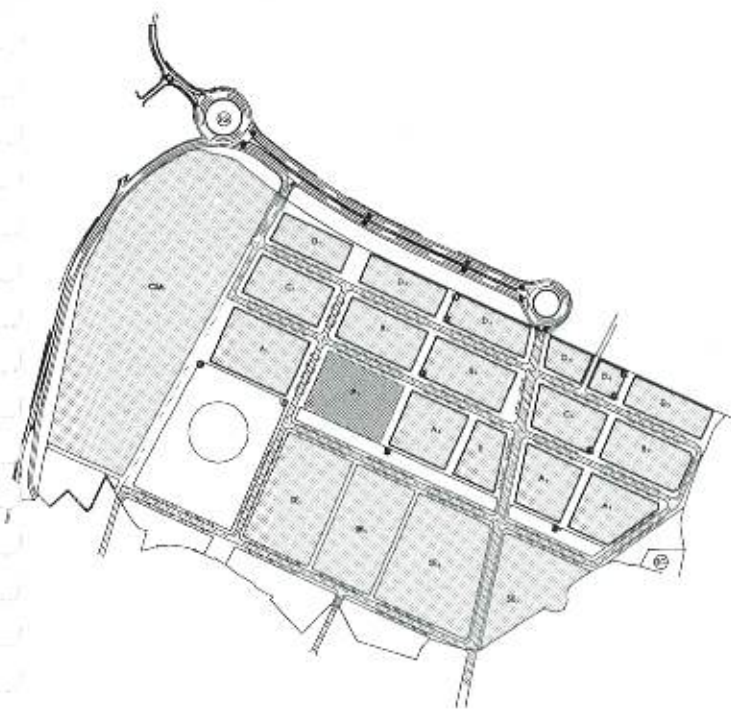


ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m

77,75

113

PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

A2



SUP TOTAL- 6.387,15 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

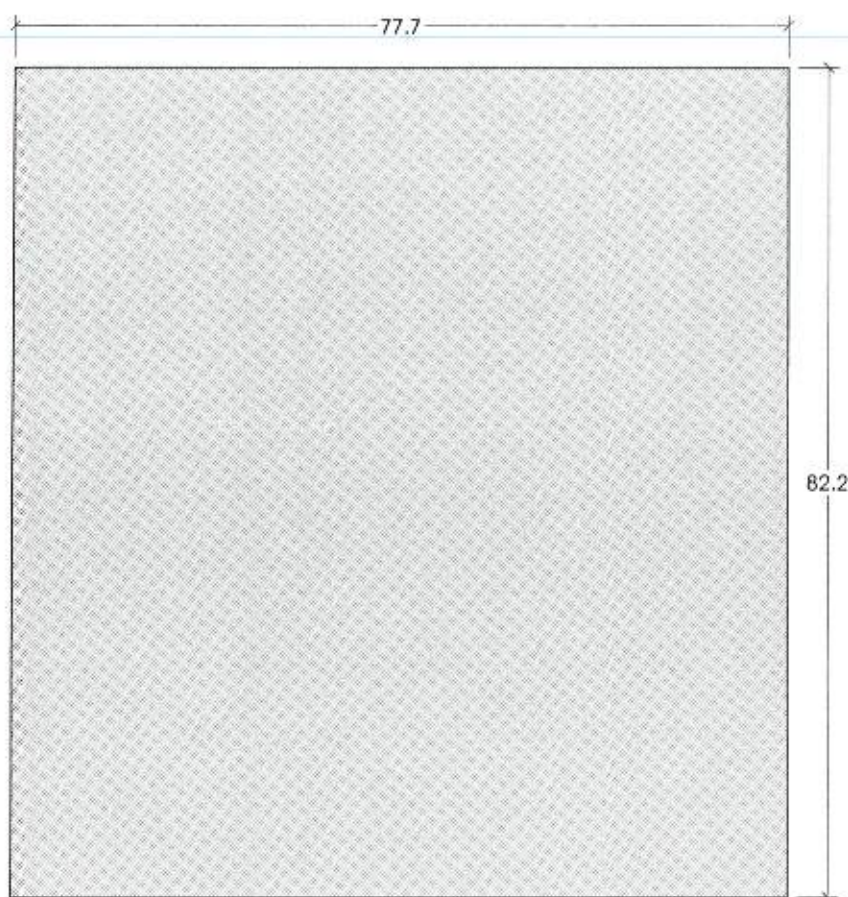
baja y alzadas 75%

EDIFICABILIDAD- 6.387,03 m²

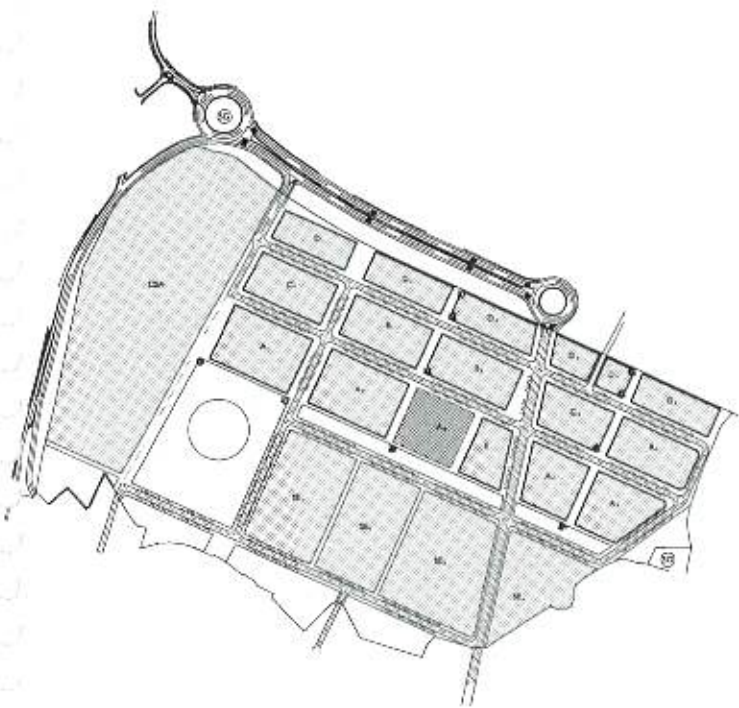
Nº VIVIENDAS- 64



ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

A3



SUP TOTAL- 5.803.98 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

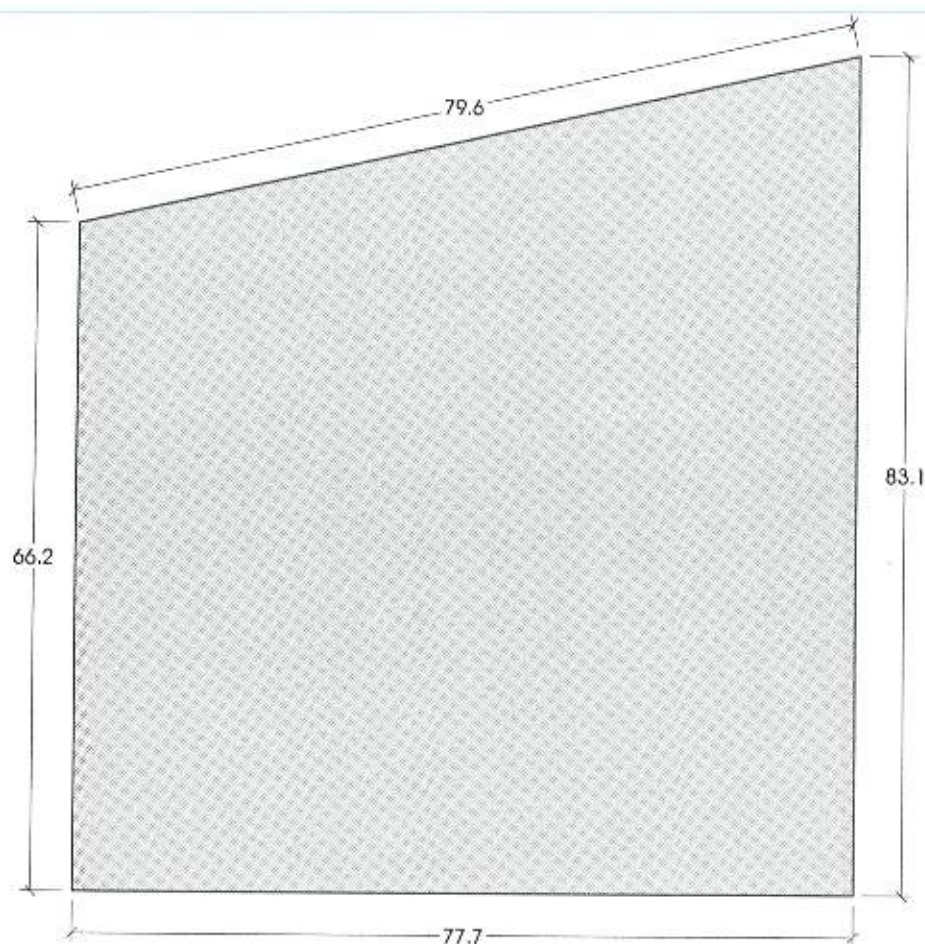
baja y alzadas 75%

EDIFICABILIDAD- 5.803.67 m²

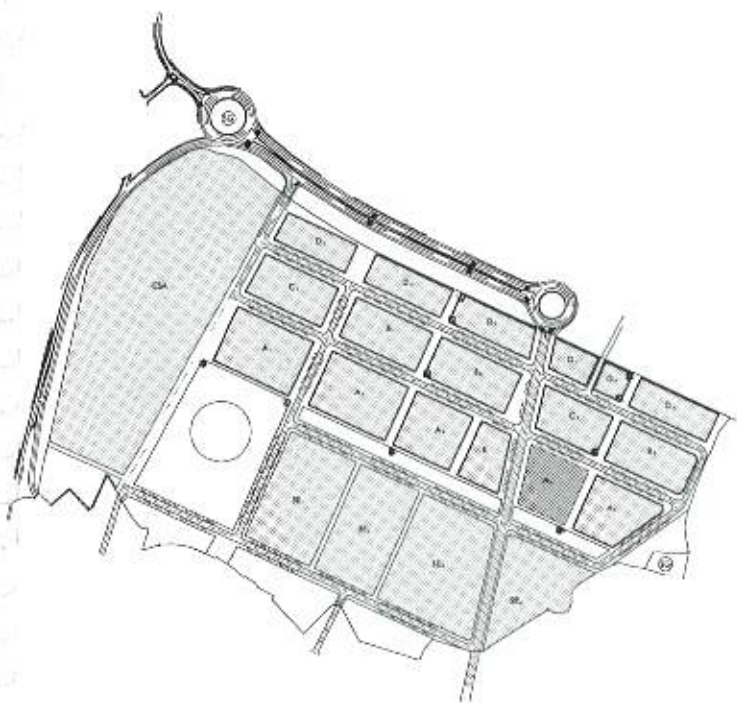
Nº VIVIENDAS- 58



ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

A4



SUP TOTAL- 6.322,06 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

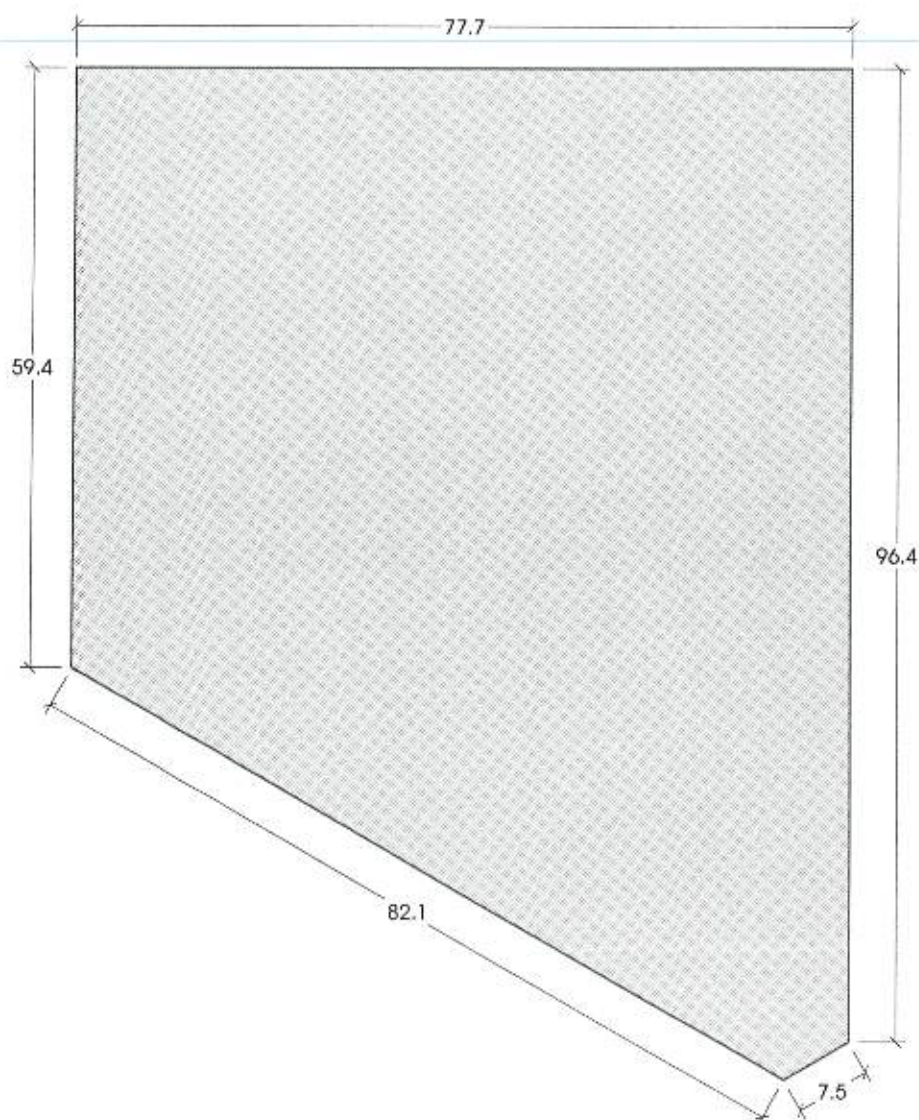
baja y alzadas 75%

EDIFICABILIDAD- 6.321,94 m²

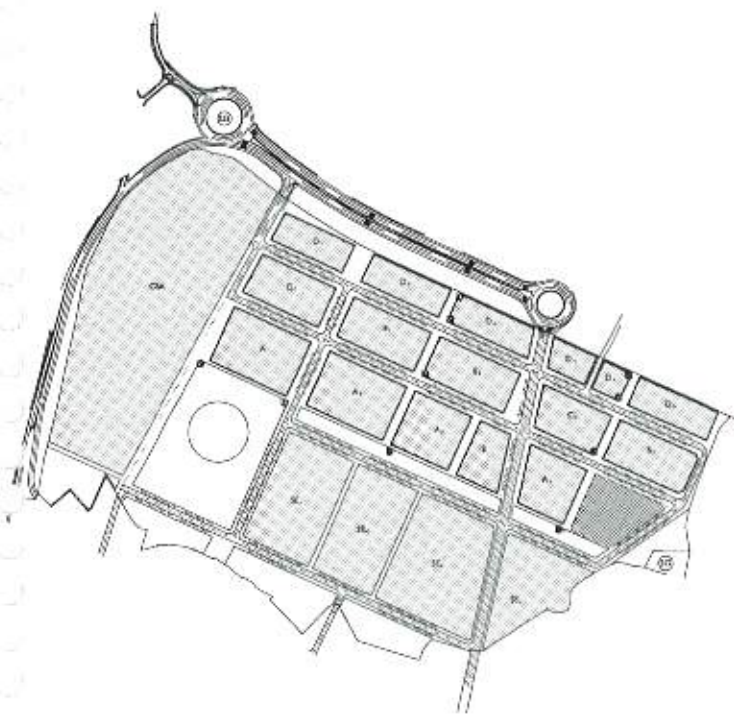
Nº VIVIENDAS- 63



ALTURA MÁXIMA 6,5/9,5 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

A5



SUP TOTAL- 6.384,50 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 80%

EDIFICABILIDAD- 11.505,30 m²

Nº VIVIENDAS- 115

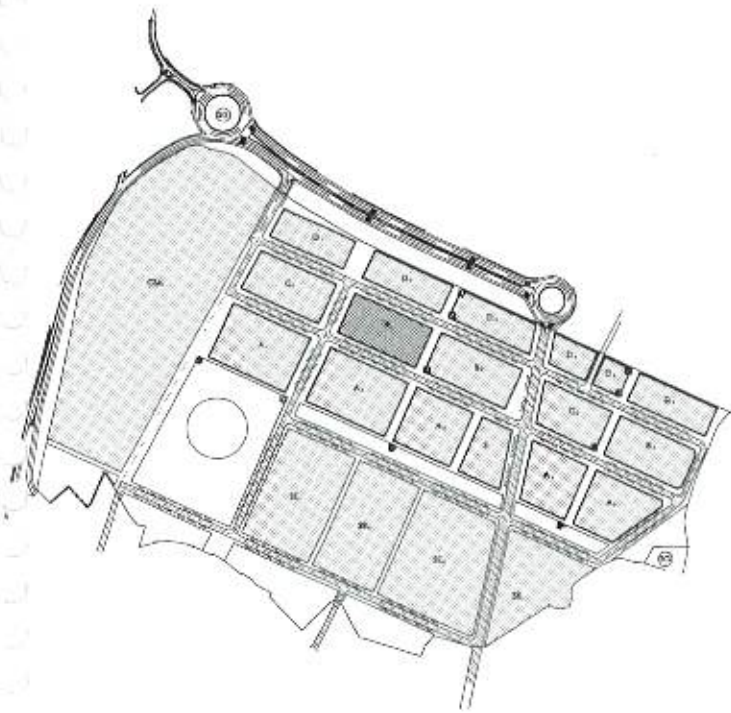
IV

ALTURA MÁXIMA 14 m

56.5

113

 PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

B1



SUP TOTAL- 6.626,78 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 80%

EDIFICABILIDAD- 11.941,91 m²

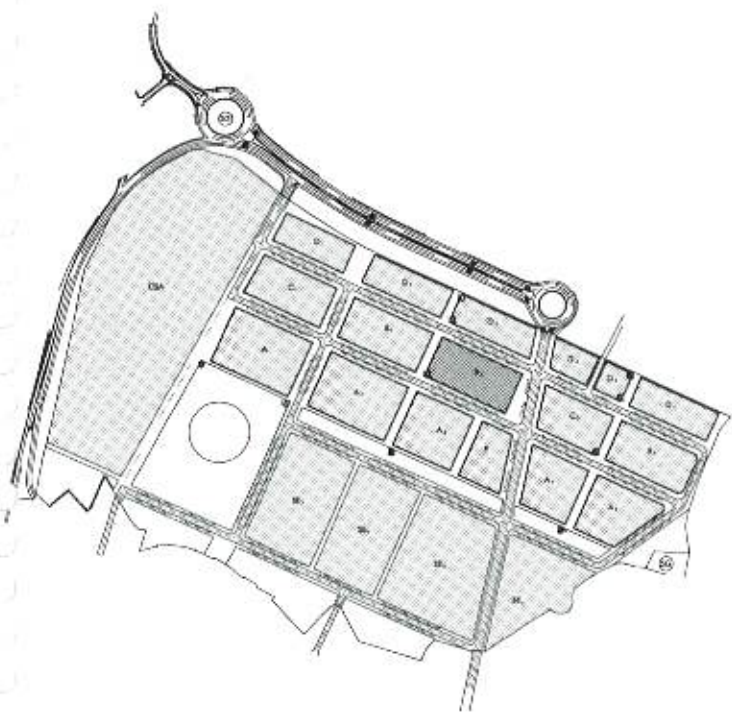
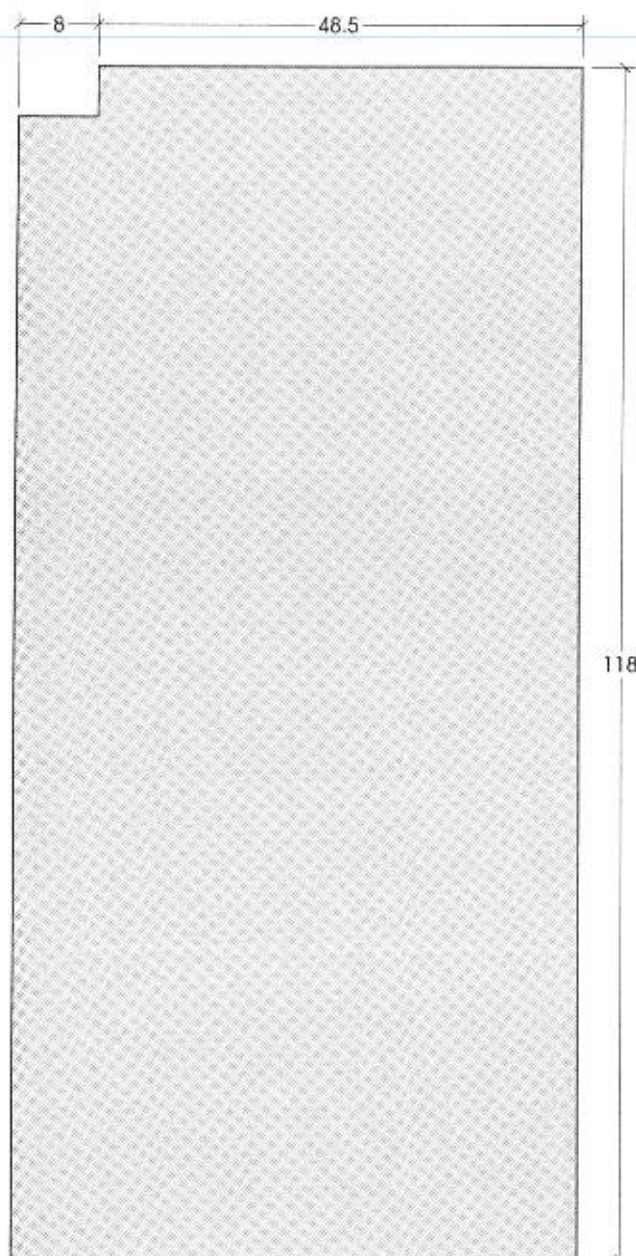
Nº VIVIENDAS- 119

IV

ALTURA MÁXIMA 14 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

B2



SUP TOTAL- 6.359,05 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 80%

EDIFICABILIDAD- 11.459,44 m²

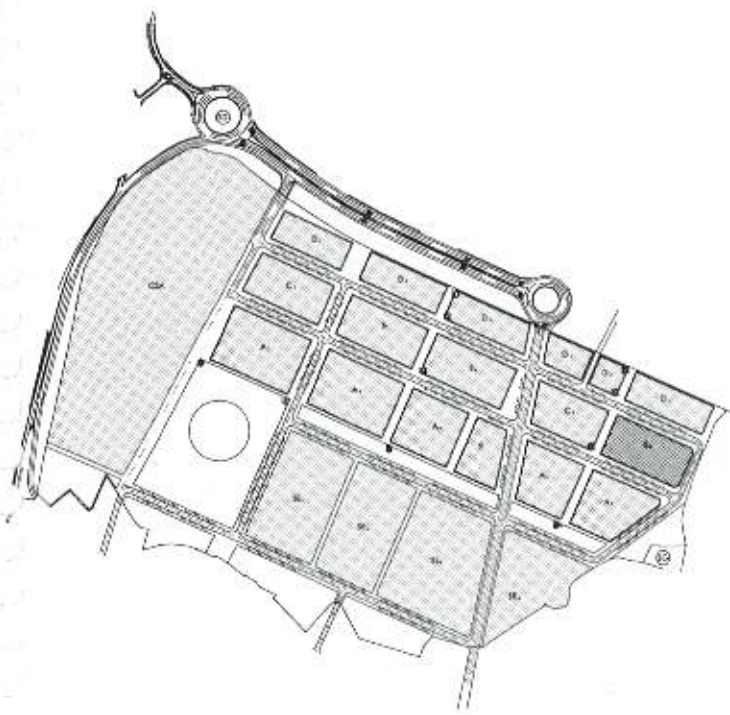
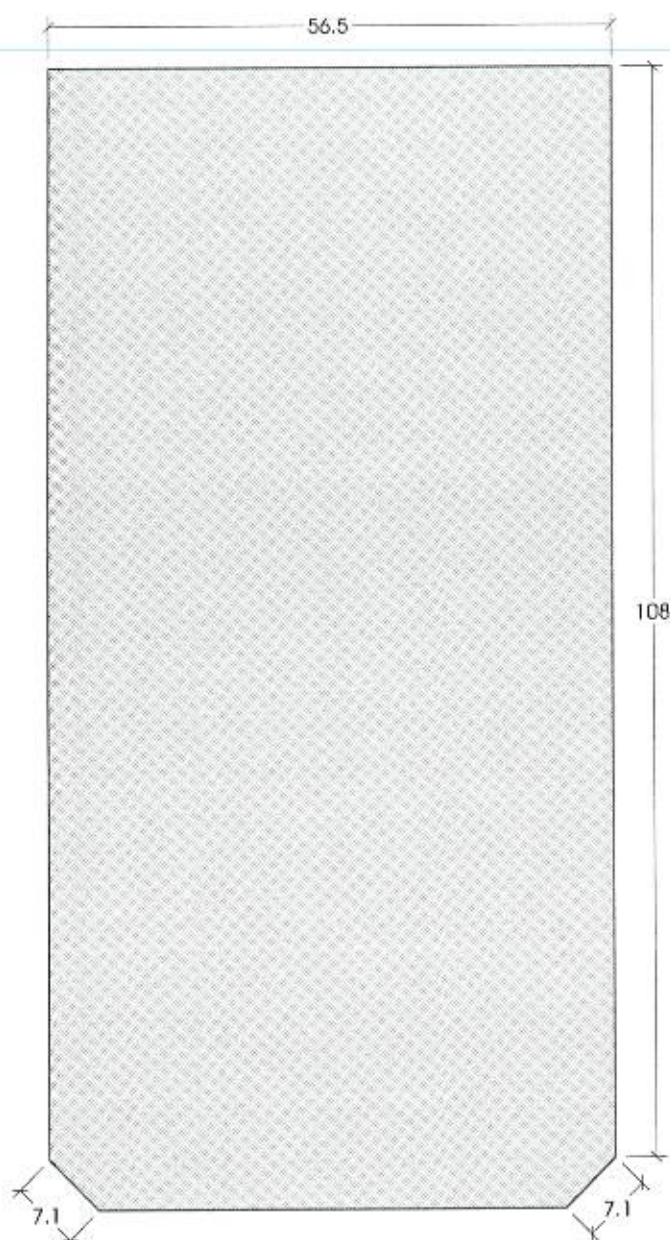
Nº VIVIENDAS- 114

IV

ALTURA MÁXIMA 14 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

B3



SUP TOTAL- 6.187,54 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 80%

EDIFICABILIDAD-

RESIDENCIAL- 9.763,07 m²

TERCIARIO- 1.387,29 m²

TOTAL- 11.150,36 m²

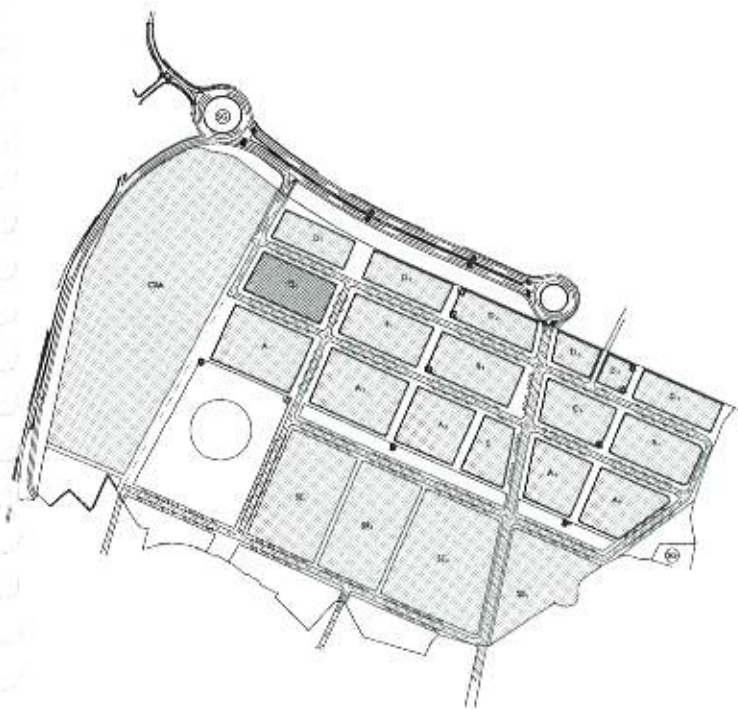
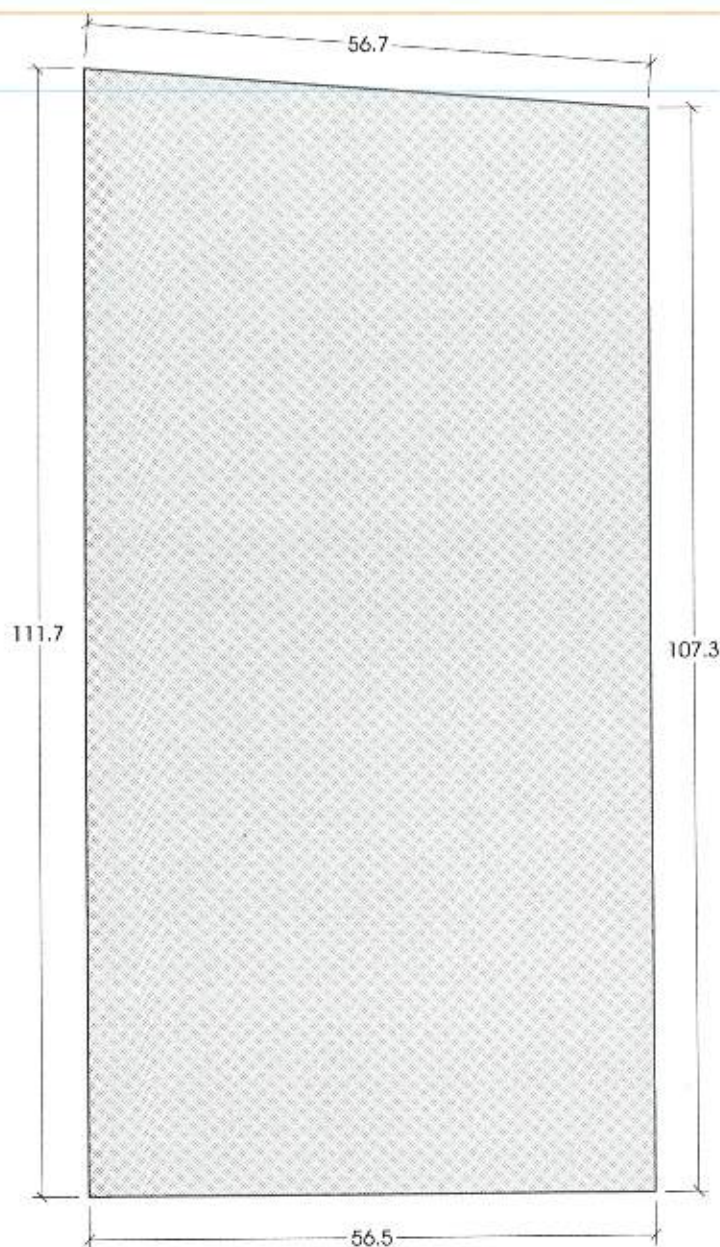
Nº VIVIENDAS- 98

IV

ALTURA MÁXIMA 14 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

C1



SUP TOTAL- 5.275,04 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 80%

EDIFICABILIDAD-

RESIDENCIAL- 8.323,28 m²

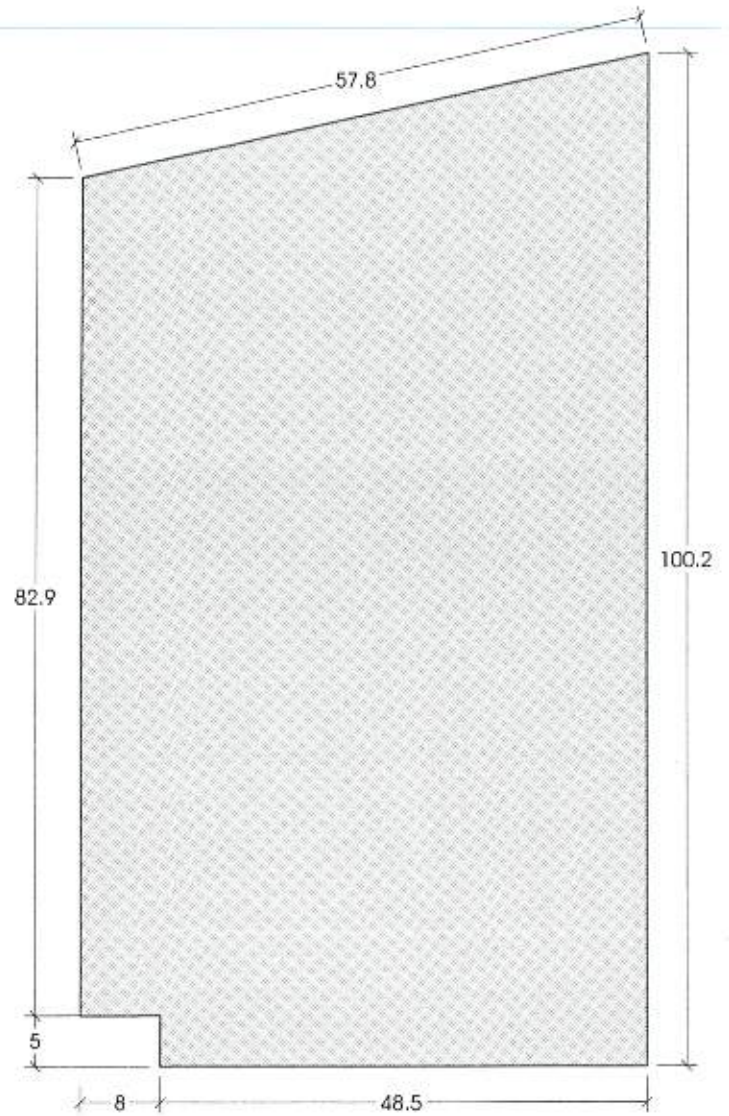
TERCIARIO- 1.182,71 m²

TOTAL- 9.505,99 m²

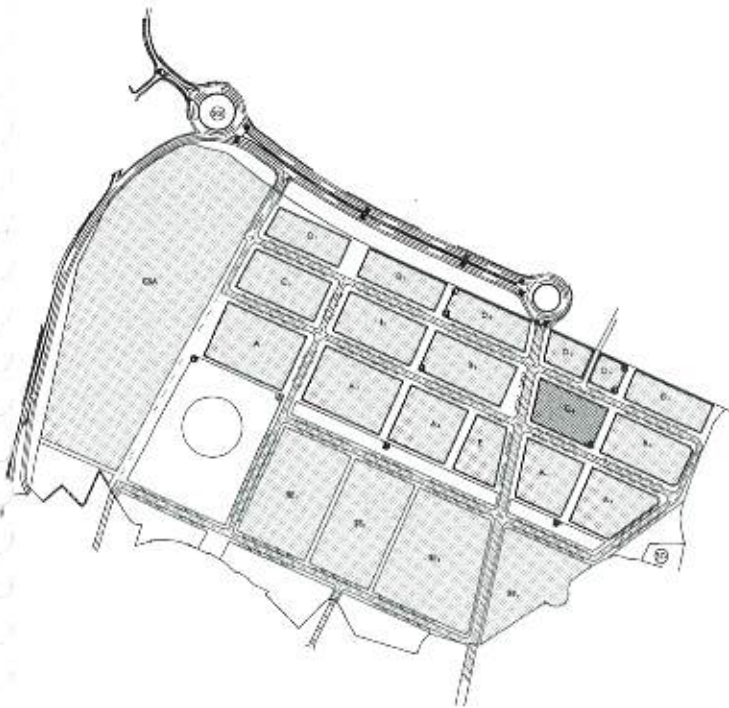
Nº VIVIENDAS- 83

IV

ALTURA MÁXIMA 14 m



 PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

C2



SUP TOTAL- 4.157,95 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

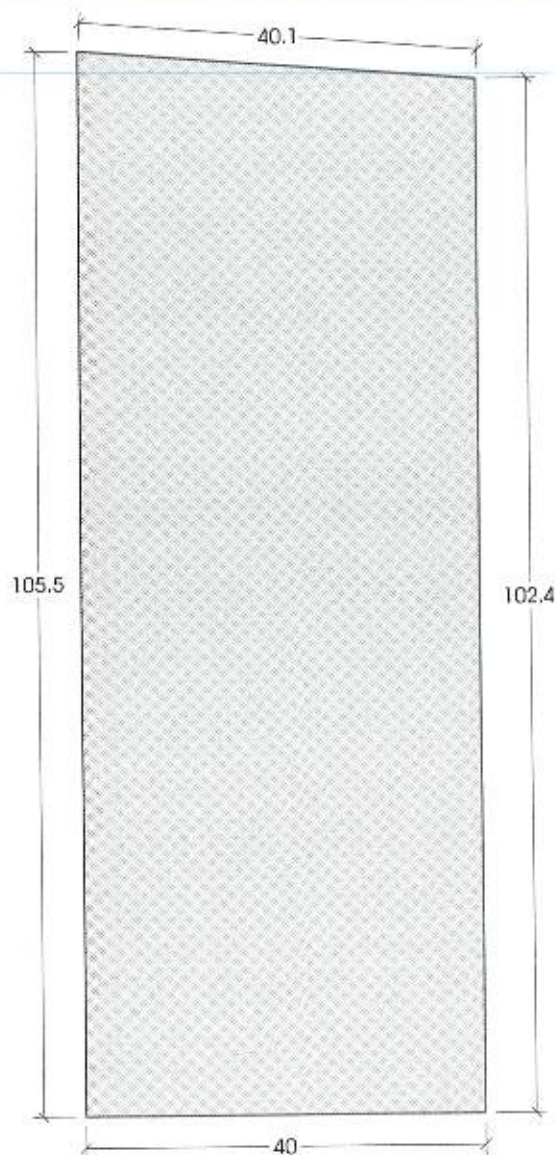
baja y alzadas 90%

EDIFICABILIDAD- 7.704 m²

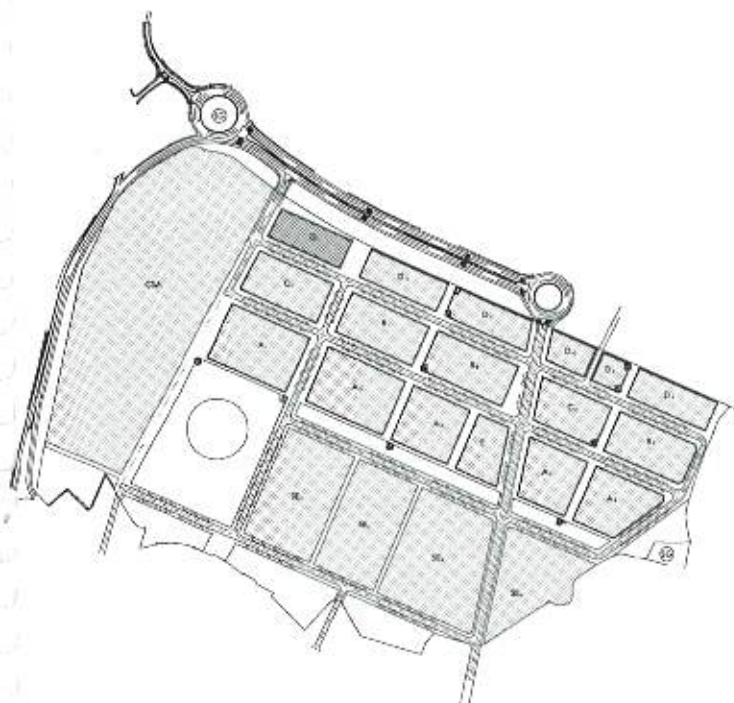
Nº VIVIENDAS- 77



ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

D1



SUP TOTAL- 4.520 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 90%

EDIFICABILIDAD- 10.172,73 m²

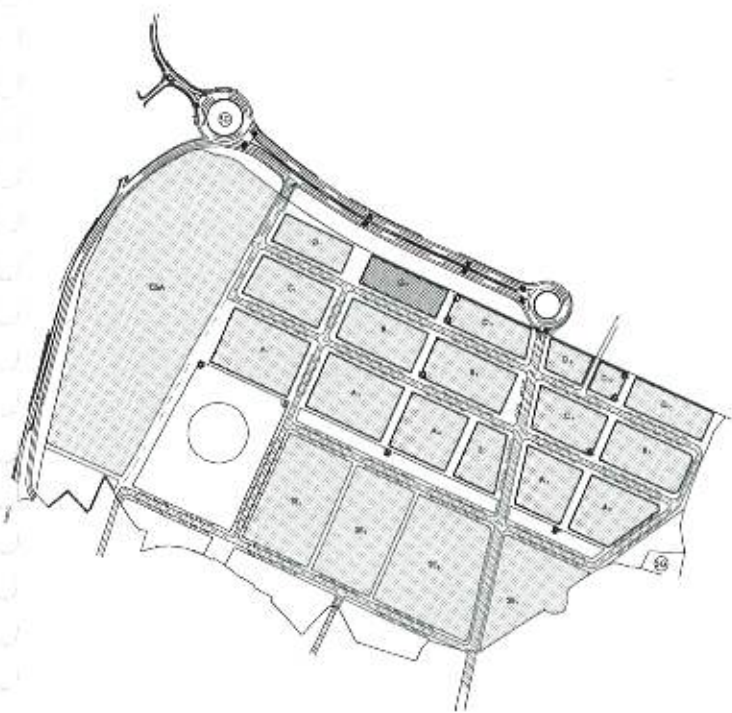
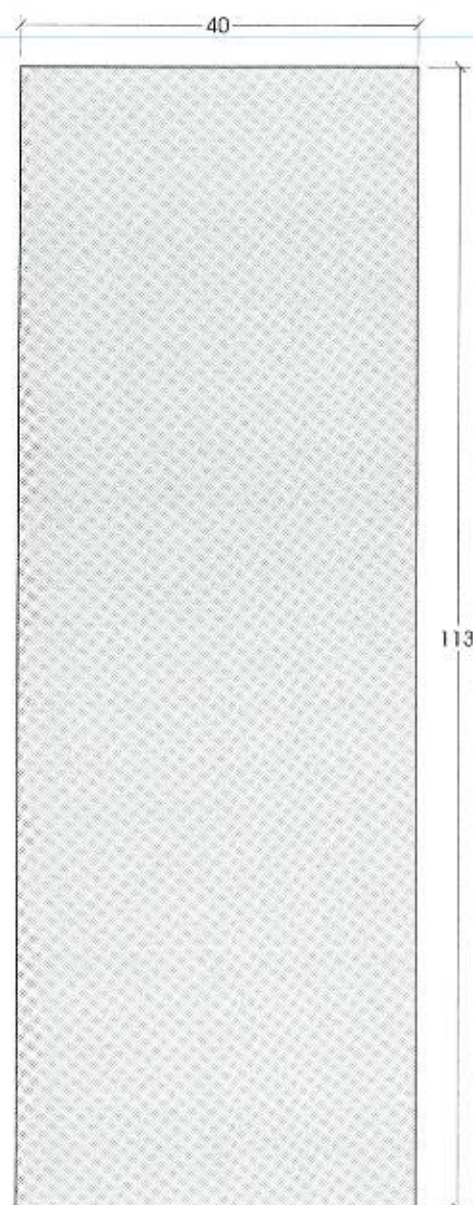
Nº VIVIENDAS- 102



ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

D2



SUP TOTAL- 4.465,39 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

baja y alzadas 90%

EDIFICABILIDAD- 10.049,82 m²

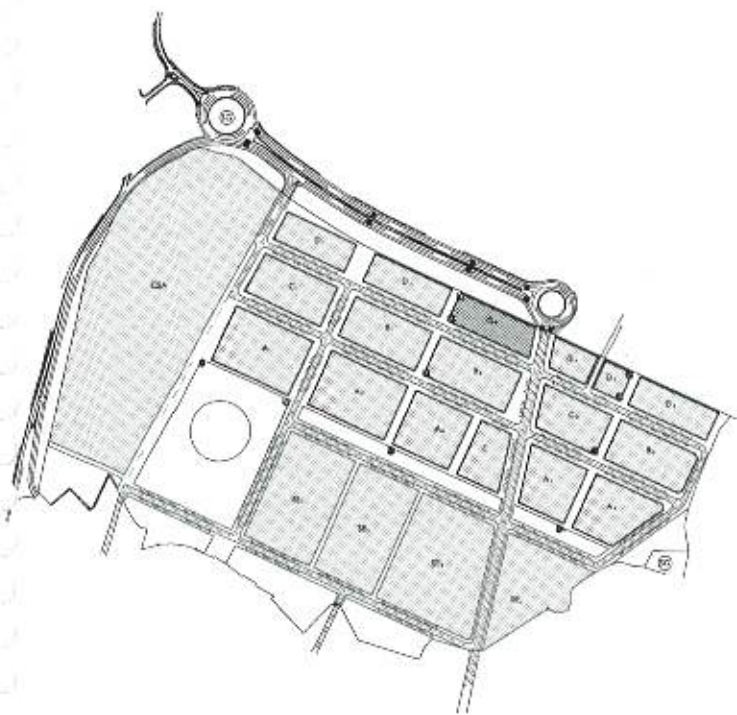
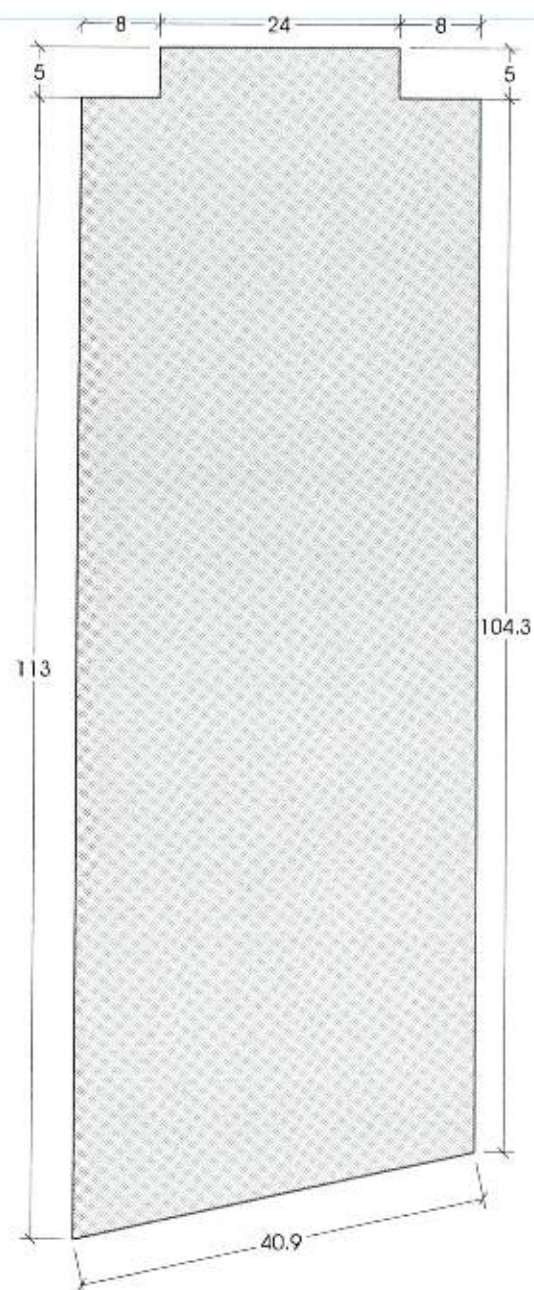
Nº VIVIENDAS- 100



ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

D3



SUP TOTAL- 2.362,14 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

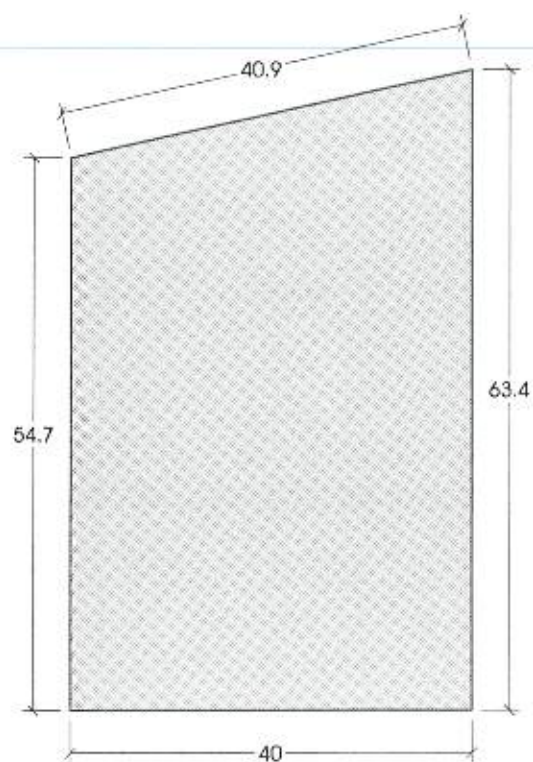
baja y alzadas 90%

EDIFICABILIDAD- 5.316,24 m²

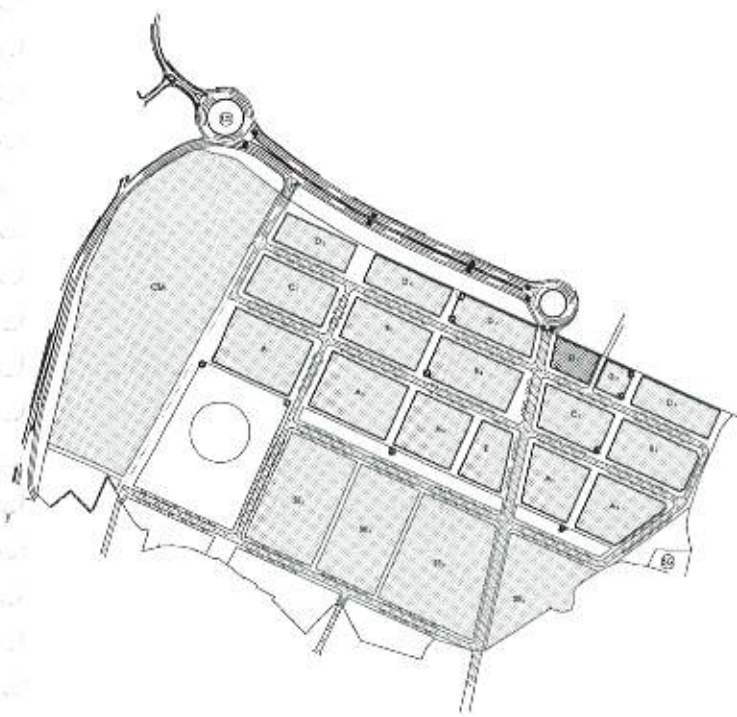
Nº VIVIENDAS- 53



ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

D4



SUP TOTAL- 1.493,47 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

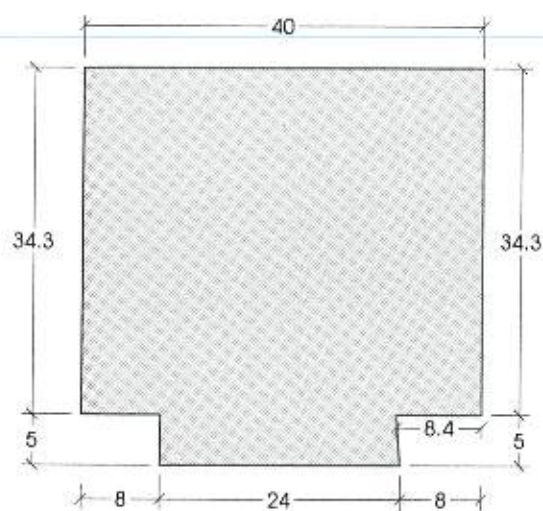
baja y alzadas 90%

EDIFICABILIDAD- 3.361,21 m²

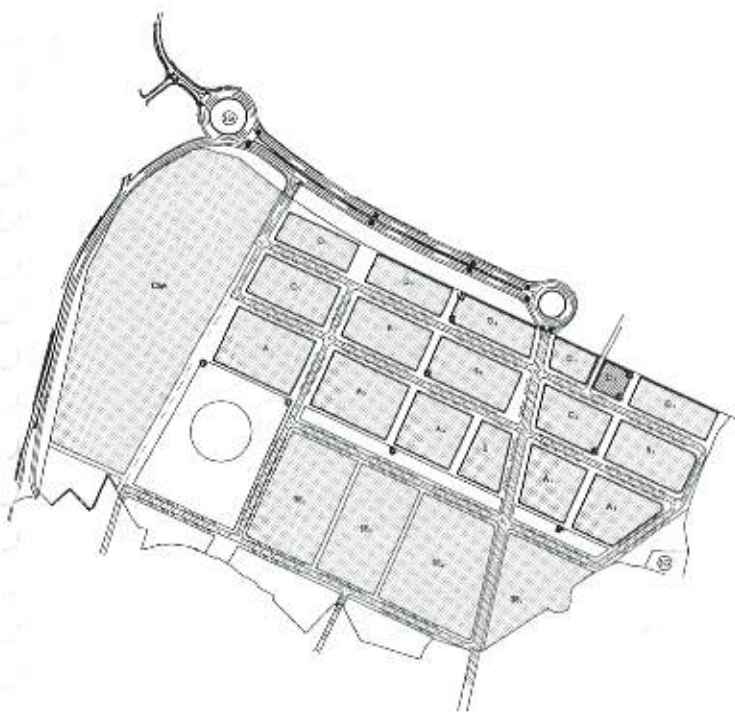
Nº VIVIENDAS- 34



ALTURA MÁXIMA 17 m



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

D5



SUP TOTAL - 4.520,13 m²

OCUPACIÓN-

sótano 100%

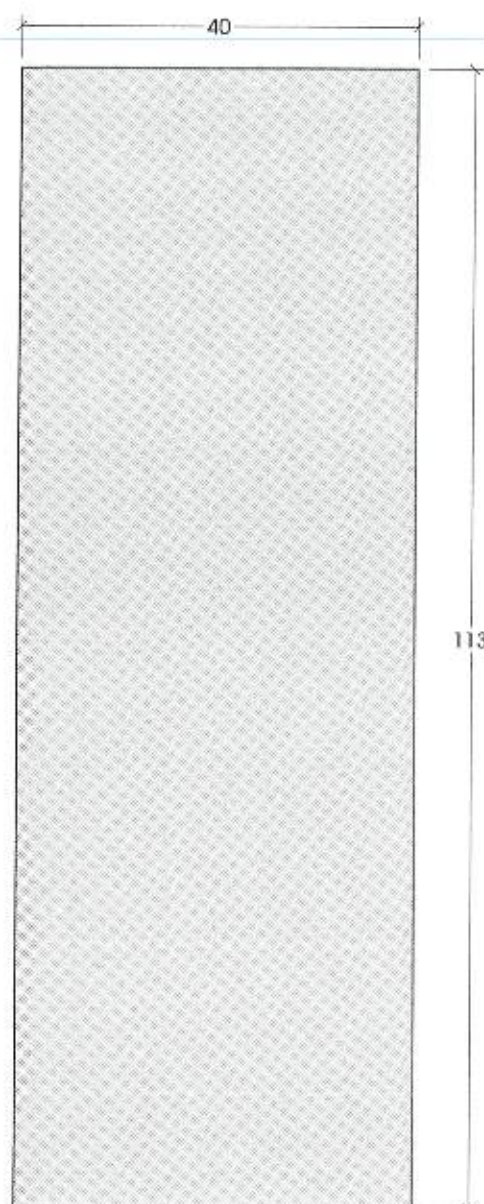
baja y alzadas 90%

EDIFICABILIDAD - 9.153 m²

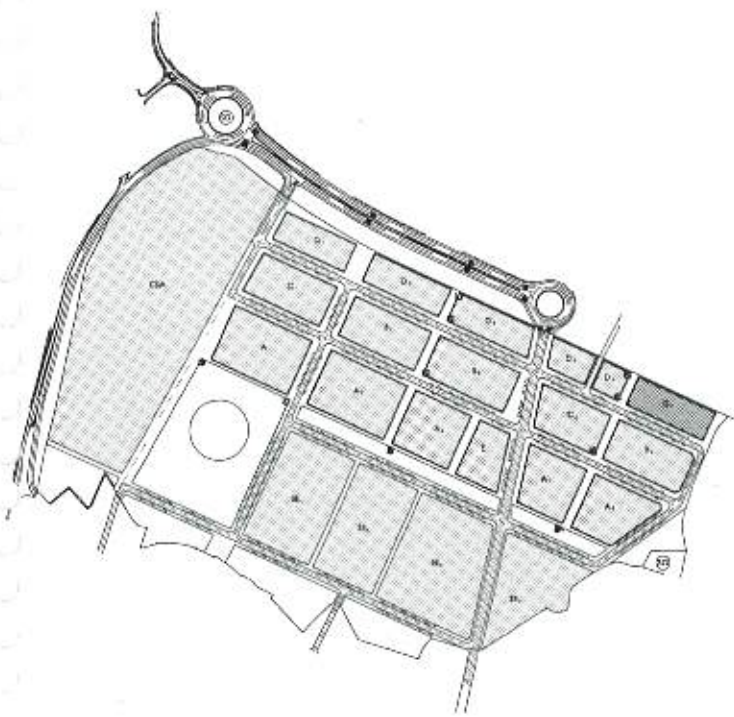
Nº VIVIENDAS - 91



ALTURA MÁXIMA 17 m

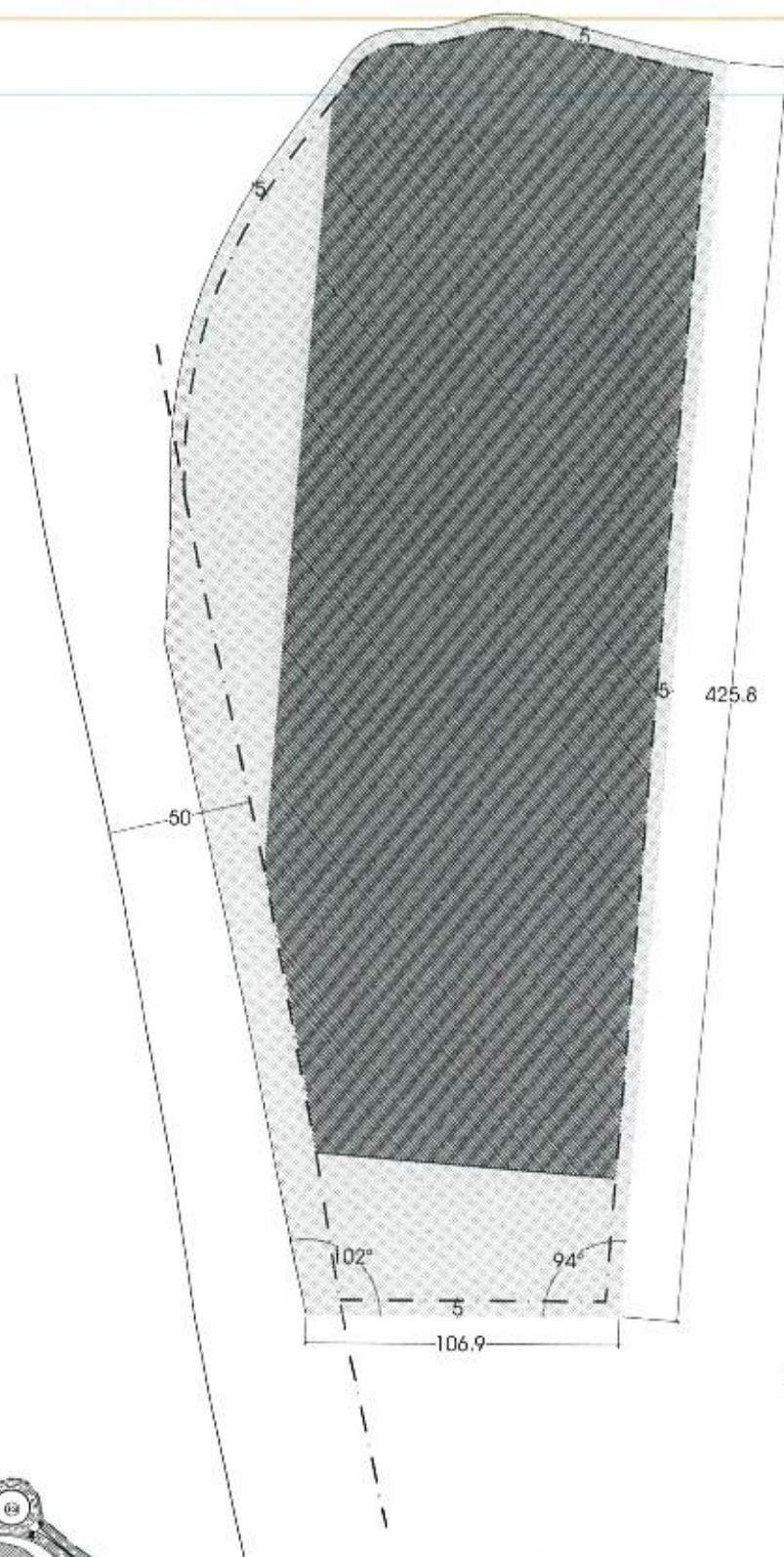


PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

D6



SUP TOTAL- 66.454 m²
 EDIFICABILIDAD TOTAL- 43.117 m²
 HOSPITAL GENERAL- 29.419 m²
 RESIDENCIA GERIÁTRICA- 7.608 m²
 EST. HOTELERO ASOCIADO- 6.090 m²

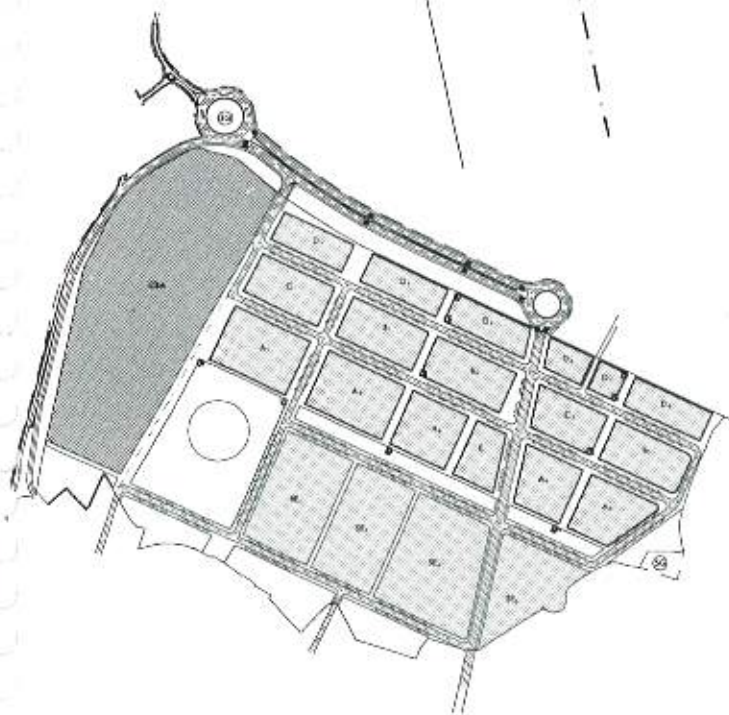
----- RETRANQUEO OBLIGATORIO



PARCELA



ÁREA DE MOVIMIENTO



FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/2.500

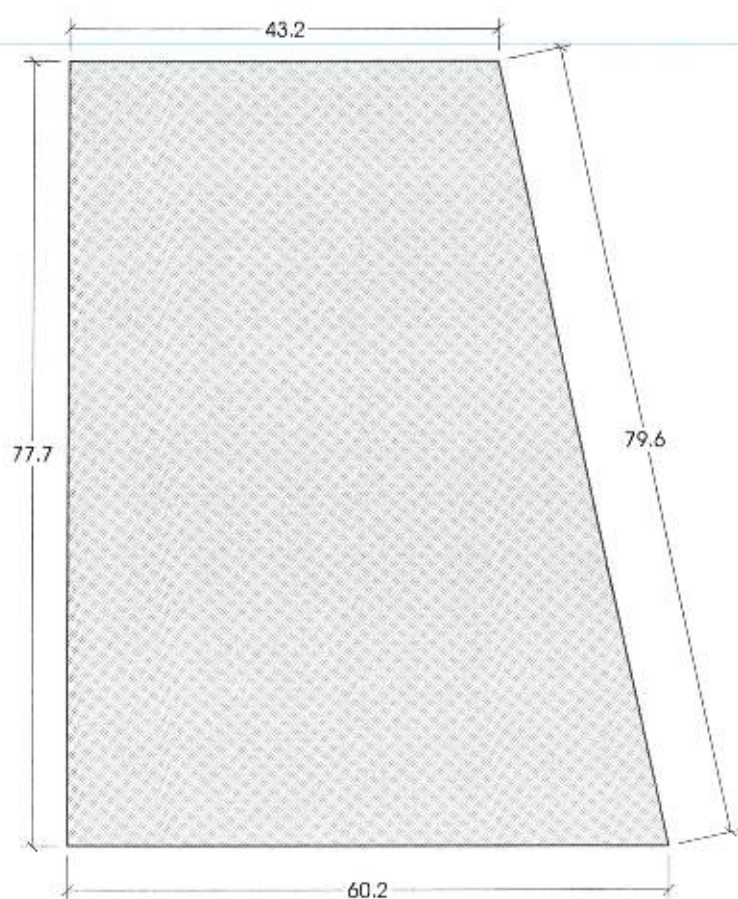
CSA



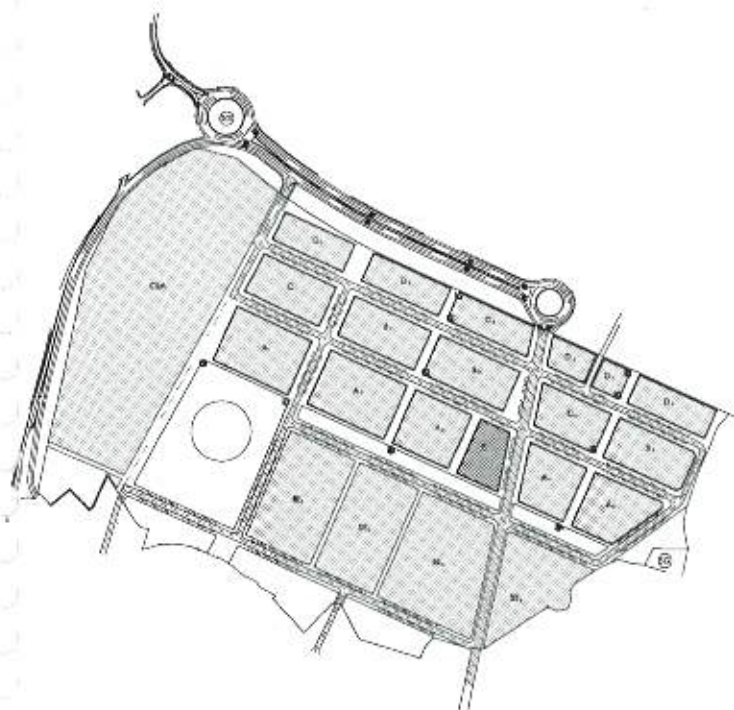
N

SUP TOTAL- 4.018,30 m²EDIFICABILIDAD- 2.500 m²

ALTURA MÁXIMA 7 m

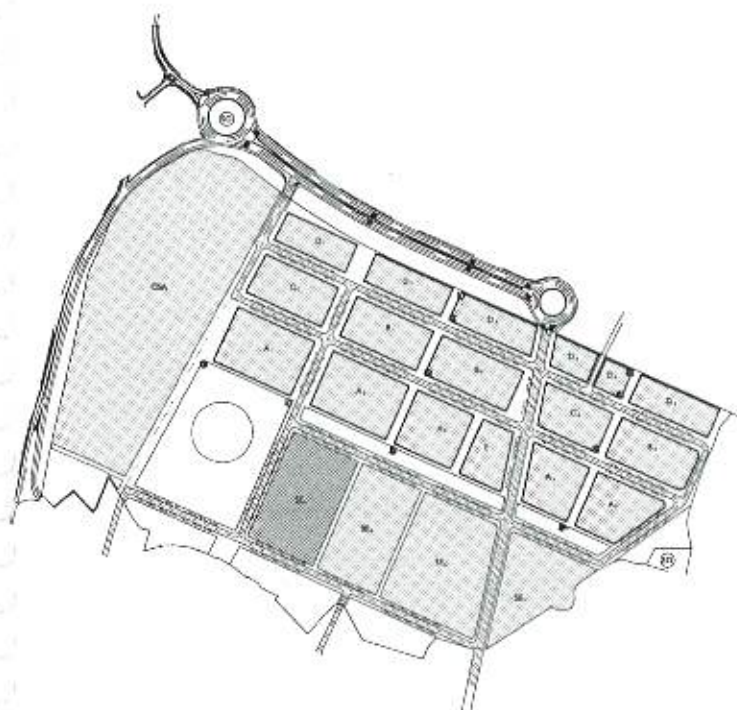
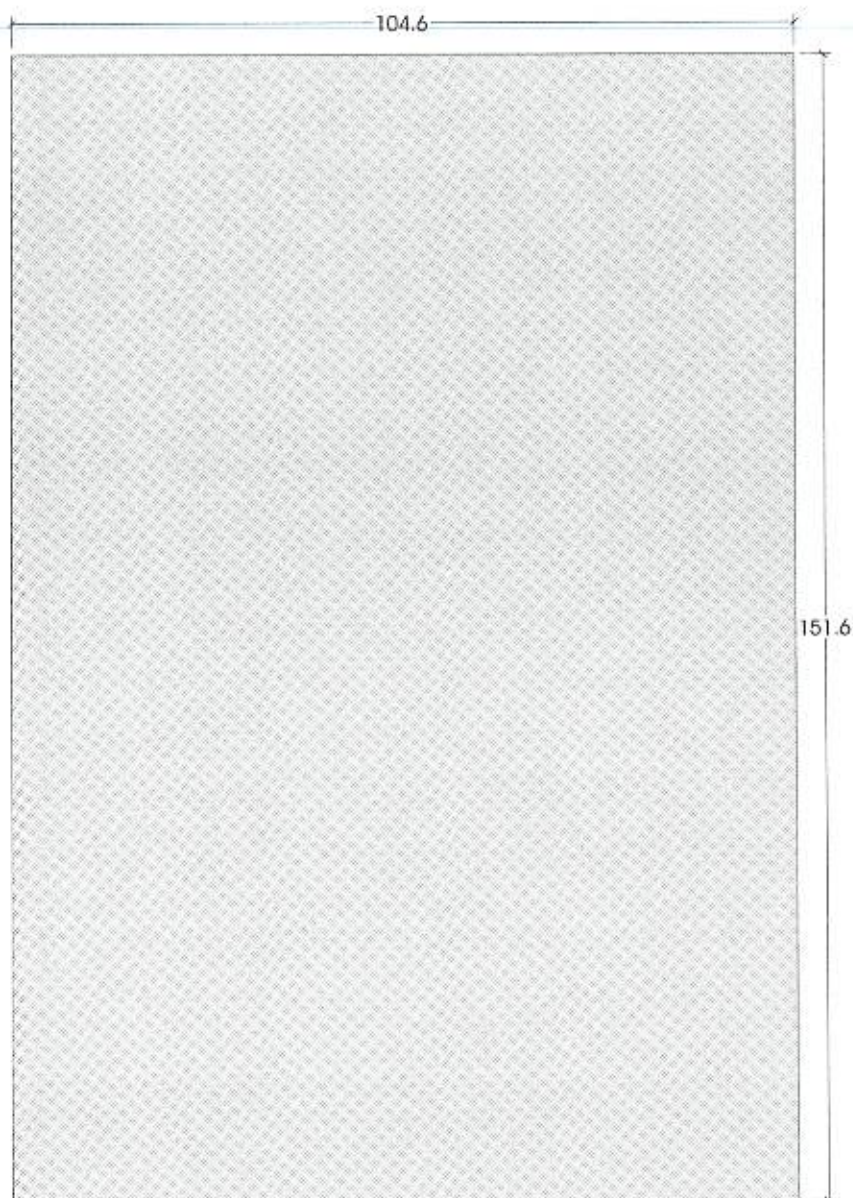


PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/750

E



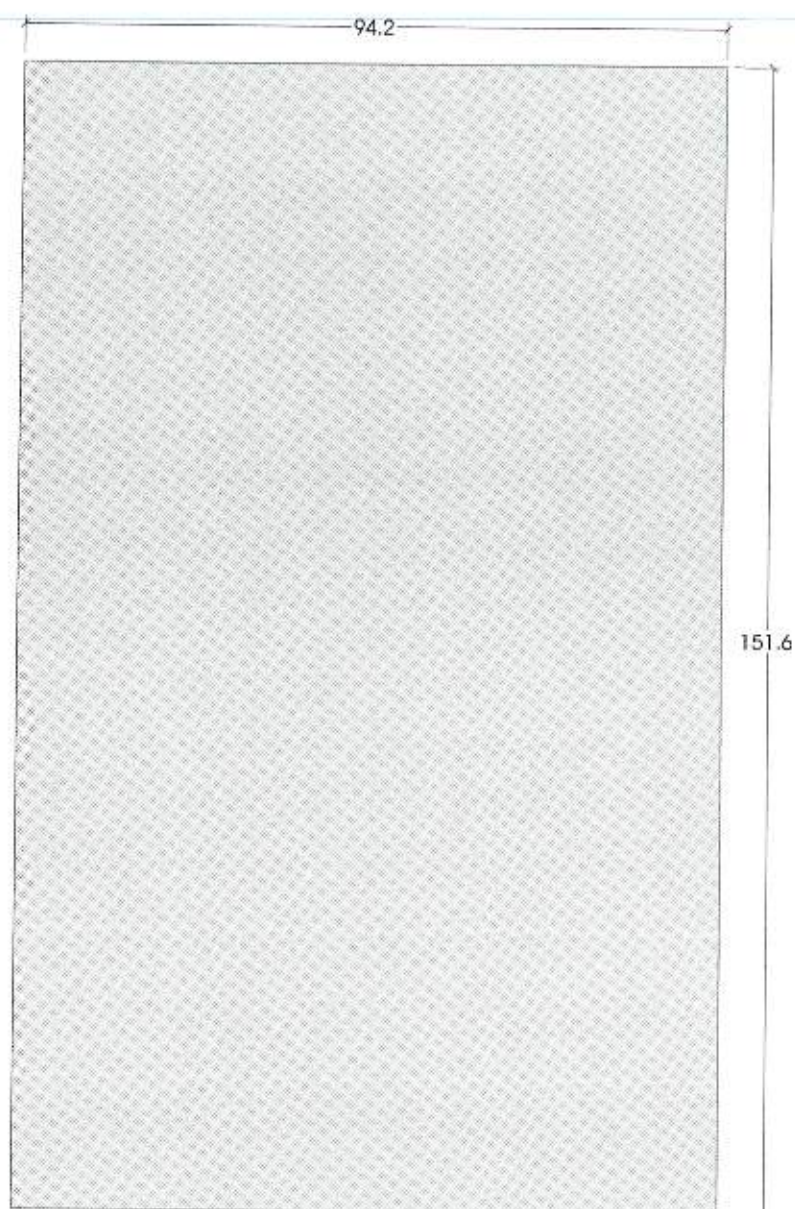
SUP TOTAL- 15.860 m²
EDIFICABILIDAD- 6.186,99 m²



PARCELA

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1.000

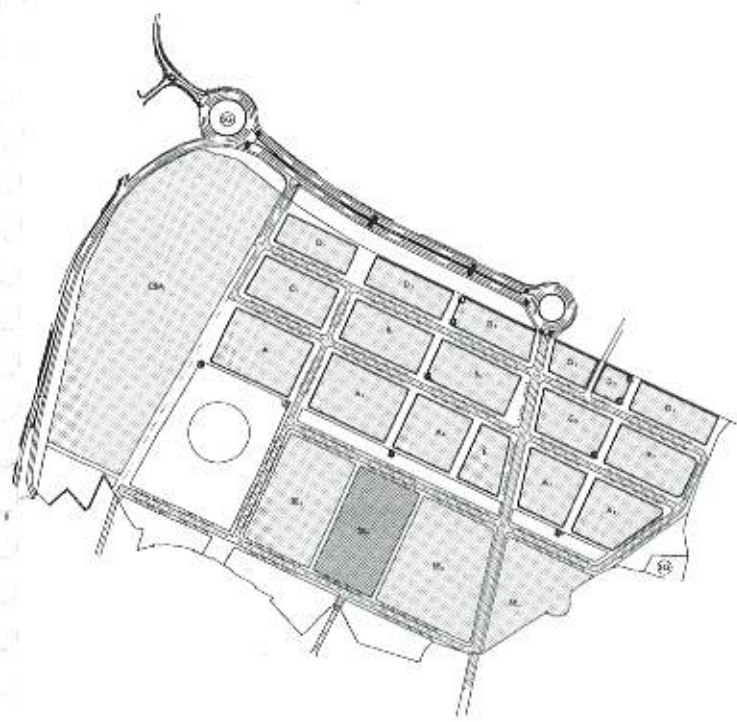
SE1



SUP TOTAL- 14.274 m²
EDIFICABILIDAD- 5.568,29 m²

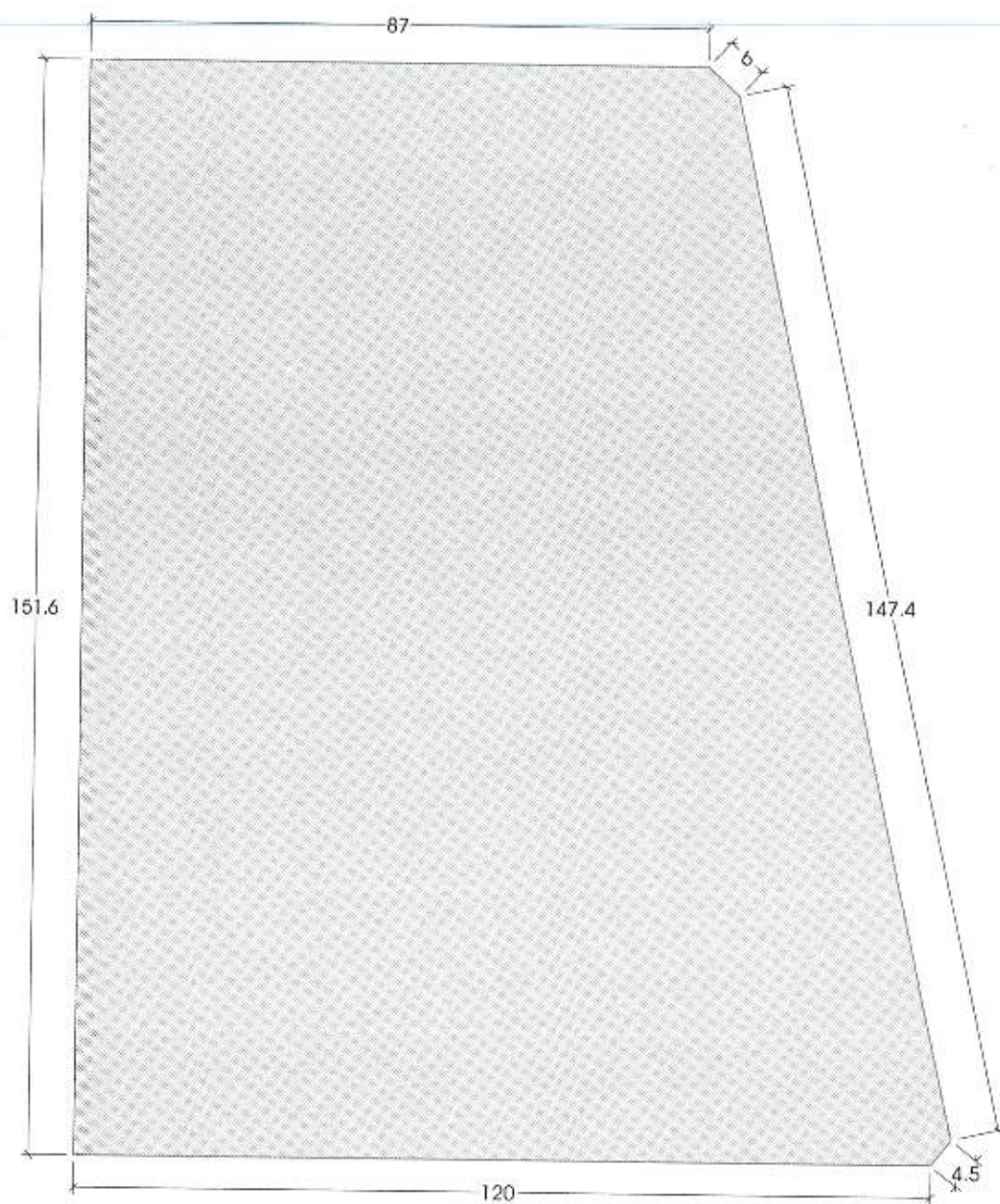


PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1.000

SE2

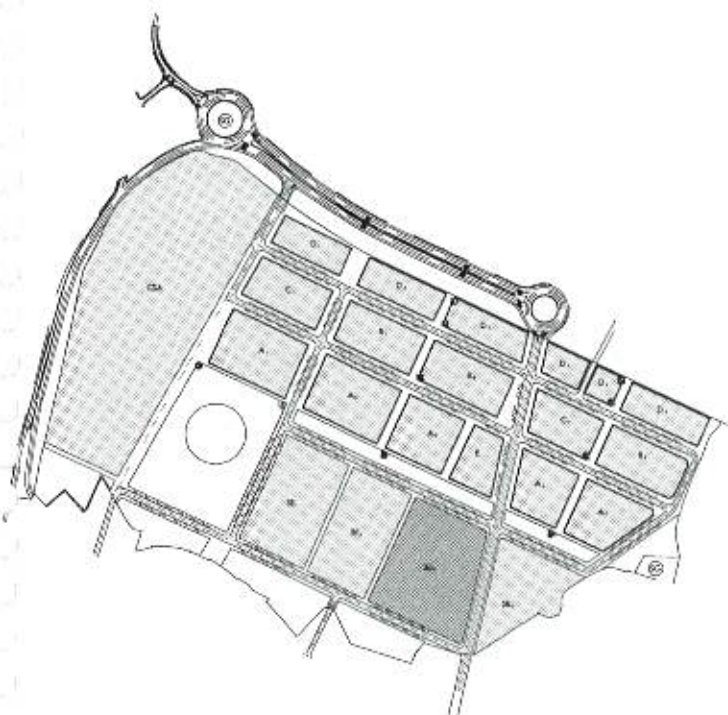


N

SUP TOTAL- 16.213,41 m²
EDIFICABILIDAD- 6.324,85 m²

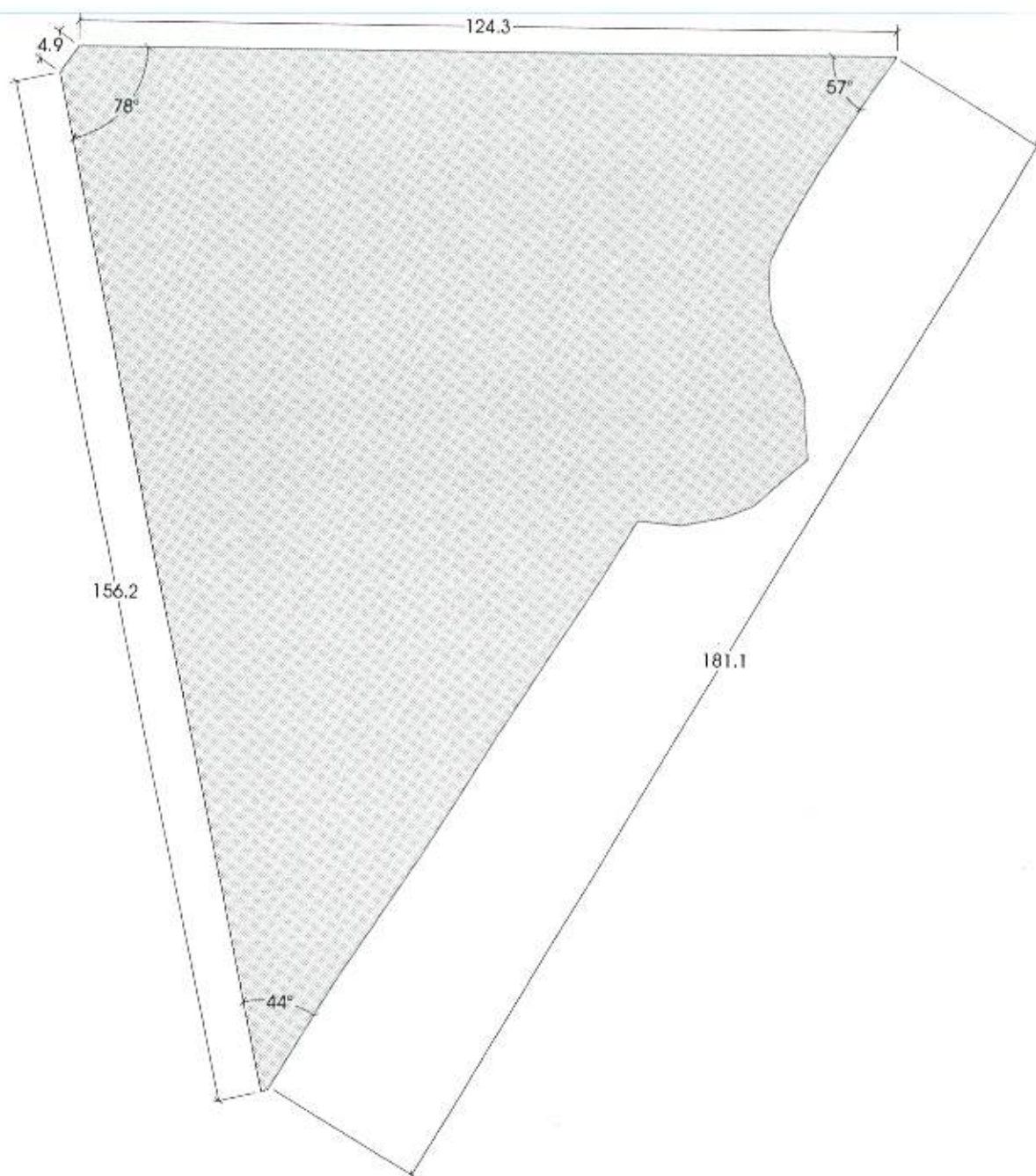


PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1.000

SE3

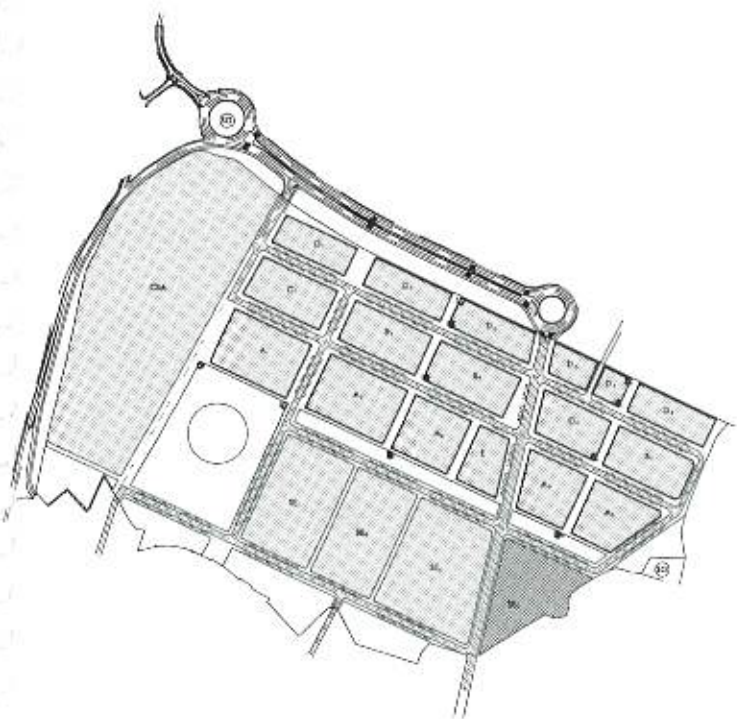


N

SUP TOTAL- 10.758,70 m²
EDIFICABILIDAD- 4.196,97 m²



PARCELA



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1.000

SE4