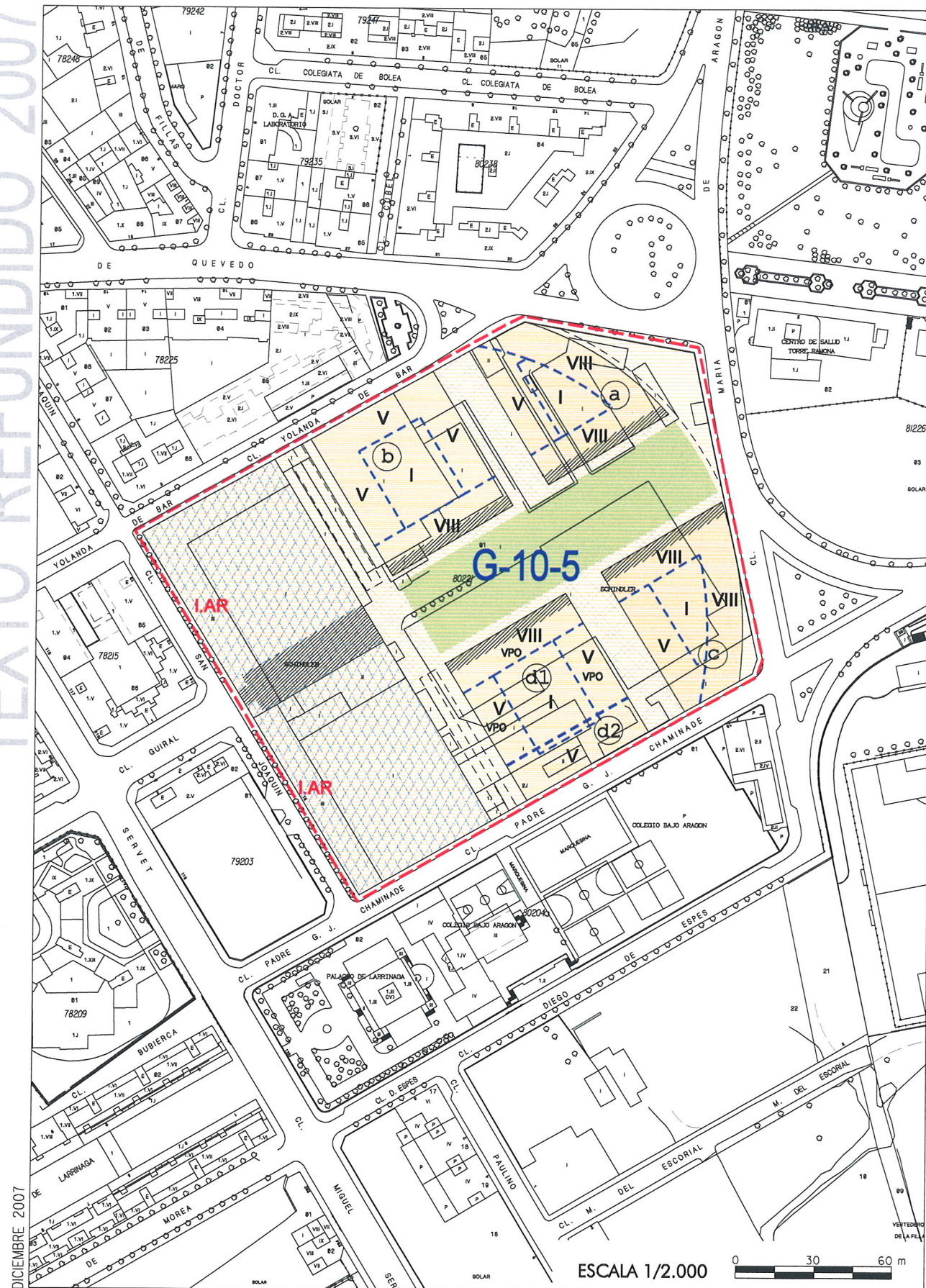




Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-10-5**

TEXTO REFUNDIDO 2007



ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-10-5**

Superficie total (m²):..... 32.405,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):.....0,00

Superficie aportada:..... 32.405,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Fábrica Schindler, entre las calles San Joaquín, Yolanda de Bar, María de Aragón y Padre Chaminade.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la ordenación de la zona con tipología residencial acorde con el entorno, cuando se trasladen las instalaciones industriales.
- Obtener la zona antigua de la fábrica para equipamiento público.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Obtener la edificación primitiva de la factoría de Giesa (calle de San Joaquín) para equipamiento público del barrio. Se dispondrá un paso abierto al uso público en planta baja, al menos en horario de día.
- Crear un paseo peatonal público porticado y con la zona central ajardinada y arbolada, desde Torre Ramona al equipamiento.
- La anchura de este paseo, entre fachadas será, al menos, de 40 metros.
- Condiciones de composición y ornato: La fachada se tratará como un paramento continuo y plano, sin vuelos cerrados. Se permiten miradores de las características definidas en los cuatro primeros apartados del grado 3 definido en el artículo 4.3.11.1 a) de las normas urbanísticas del plan general, en las fachadas de la edificación de ocho plantas de altura (frente al paseo central y a las calles Quevedo y María de Aragón).
- Todas las parcelas de las manzanas a, b, c, y d disfrutarán de derecho de luces y vistas sobre los patios de manzana. El fondo de la parcela d 2 será de 15,75 metros.
- En los bloques de mayor altura, el número de plantas no es máximo, si no obligatorio, salvo que un estudio de detalle, referido a las cuatro manzanas, lo disminuya con la debida coherencia.
- El material dominante en las fachadas exteriores de los bloques de mayor altura serán de ladrillo cara vista, sin vitrificar, en tono “salmón” mate, salvo que se disponga un material alternativo en un proyecto básico o un estudio de detalle referido a las cuatro manzanas.
- Los soportales de las fachadas al paseo tendrán una profundidad de 4,50 metros, medidos desde la alineación de fachada, estarán sujetos a servidumbre permanente de uso público y abiertos a la calle y satisfarán las determinaciones del artículo 2.2.26 de las normas urbanísticas del plan general. Se realizarán mediante pilares de hormigón visto y planta circular de igual diámetro en toda la manzana, y en número no menor de 10 y mayor de 14. Los pilares llegarán hasta el forjado de techo de la planta baja que tendrá cota uniforme en toda la longitud de la fachada. Mediante proyecto básico o estudio de detalle, referido a las cuatro manzanas podrá variarse la solución formal de los soportales.
- El proyecto de urbanización, deberá prever el cierre con obra de la fachada posterior del equipamiento con la calle de nueva apertura de la ordenación.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

	a	b	c	d 1	d 2	Total
Viviendas (máximo)	12.123 m²	11.151 m²	12.564 m²	8.573 m²	2.748 m²	47.159 m²
Otros usos (mínimo)	1.347 m²	1.239 m²	1.396 m²	953 m²	305 m²	5.240 m²
Total	13.470 m²	12.390 m²	13.960 m²	9.526 m²	3.053 m²	52.399 m²
Número de viviendas (máximo).	108	100	112	77 V.P.O.	24	77 V.P.O. 344 libres
Superficie neta de suelo	2.576 m²	3.344 m²	2.673 m²	2.547 m²	850 m²	11.990 m².

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:6 meses

Remisión a zona: A 1/2

Densidad (viv/Ha):..... 130,00

Sistema de Actuación:.....Compensación

Altura máxima: B+7 y B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):..... 1,47

% aprovechamiento municipal:.....10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18.

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:..... 30,00

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 63,00

Viarios: 9,50 (incluido vías colectoras).

Sistemas Generales adscritos:.....

Zonas Verdes: 23,50 (mínimo vinculante).

Hoja del Plano de Regulación:..... L-16.

Observaciones:

- La edificabilidad lucrativa real sobre parcela bruta es 1,617 m²/m².
- La superficie edificable real total es 52.399 m².

• PARCELA D 1.

A) Descripción.

Urbana: Terreno edificable de forma sensiblemente rectangular sito en el Area de Intervención G 10/5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza; tiene una superficie de dos mil quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (2.547 m²).

Linda: Norte, Zona Verde pública; Sur, parcela D.2; Este, Zona Verde pública; Oeste, Viario Público Tramo B.

B) Uso y Aprovechamiento urbanístico.

Uso de vivienda colectiva de V.P.O. y otros usos compatibles

Le corresponde un aprovechamiento urbanístico total de nueve mil quinientos veintiséis metros cuadrados (9.526 m²) de los cuales, ocho mil quinientos setenta y tres metros cuadrados edificables (8.573 m²) como máximo se destinarán a uso residencial y los novecientos cincuenta y tres metros cuadrados restantes (953 m²) como mínimo se destinarán a otros usos.

Le corresponde un número máximo de viviendas de 77 cuya condición será la de V.P.O.

C) Limitaciones, cargas y gravámenes.

Se constituye como predio sirviente de una servidumbre permanente para paso público peatonal en los soportales de las fachadas abiertos a la calle, que tendrán una profundidad de 4.50 metros de ancho medidos desde la alineación de fachada a todo lo largo de su lindero norte, y satisfarán las determinaciones del artículo 2.2.26 de las normas urbanísticas del plan general

Todas las parcelas de la manzana "d" disfrutarán de derecho de luces y vistas sobre los patios de manzana.

D) Adjudicación.

Pertenece el pleno dominio al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

E) Título.

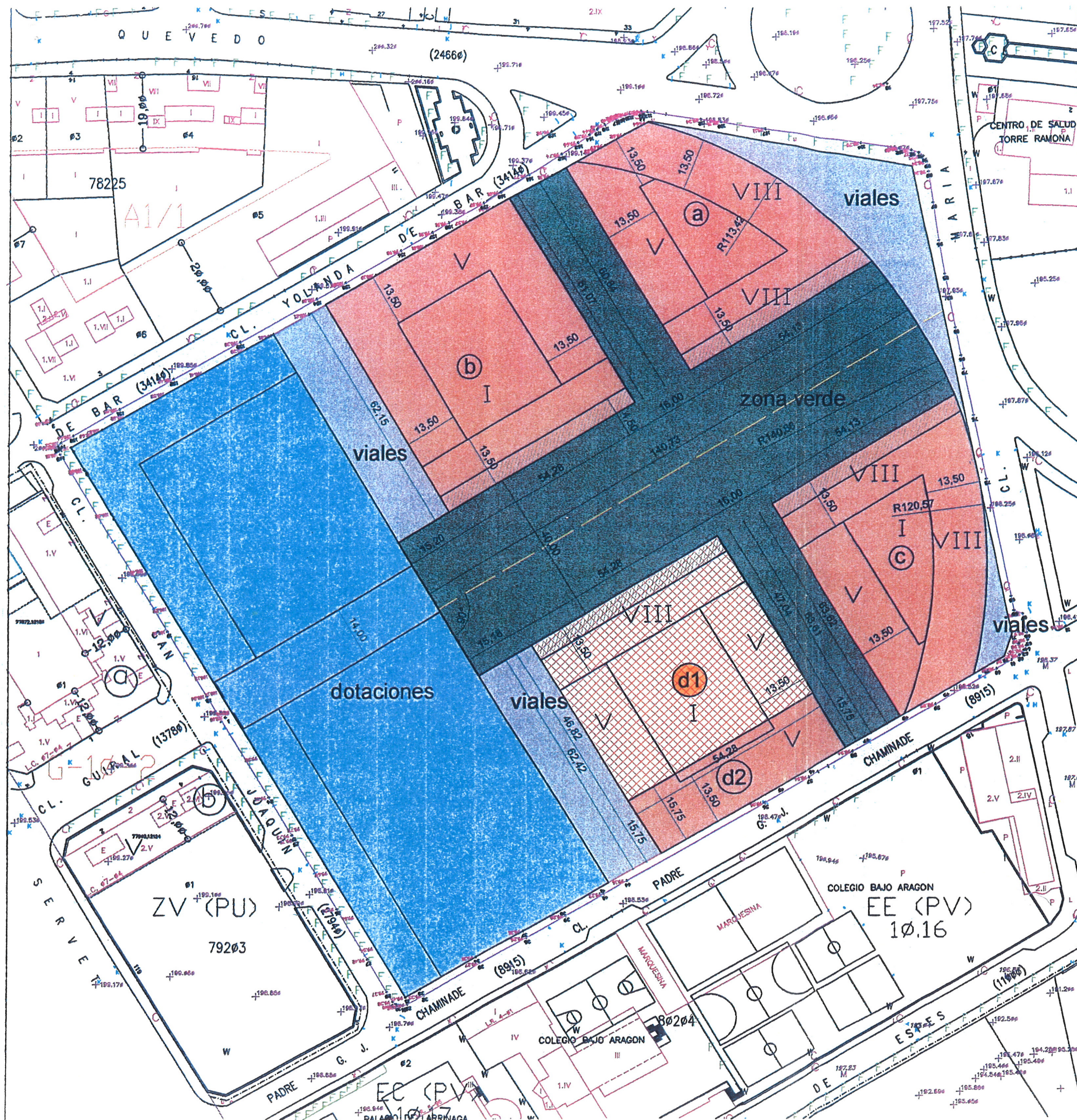
Le corresponde por cesión obligatoria y gratuita establecida en la Modificación Aislada nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza aprobada definitivamente. Esta parcela constituye el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución de cesión gratuita al Ayuntamiento en aplicación del artículo 18.d) de la ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

F) Valor.

Se valora en 3.180.264 €

G) Observaciones.

El régimen de las Viviendas de Protección Oficial será el de precio general, según la legislación aplicable en materia de vivienda de protección oficial.



PARCELA	PROPIETARIO	SUP. parcela net
a	vallehermoso	2575.00
b	vallehermoso	3344.00
c	vallehermoso	2673.00
d1	ayuntamiento	2547.00
d2	vallehermoso	854.91 **
dotaciones	ayuntamiento	9660.13 ***
viario	ayuntamiento	3158.35 *
zonas verdes	ayuntamiento	7622.42

PARCELA	EDIF. viviendas (m ²)	EDIF. otros usos (m ²)	EDIF. TOTAL	Nº VIVIENDAS max.
a	12.123	1.347	13.470	108
b	11.151	1.239	12.390	100
c	12.564	396	13.960	112
d1	8.573	953	9.526	77 V.P.O.
d2	2.748	305	3.053	24
dotaciones				
viario				
zonas verdes				



* sobre la medición real de la parcela de 32.435,81 m² el porcentaje destinado a viales es el 9.74 %
supera el mínimo vinculante establecido por el planeamiento de 9.5 %

** la parcela d2 supera en 4.91 m² lo establecido por el Plan al ajustar las medidas del topográfico
realizado y la geometría establecida por el Plan General. Se aumenta levemente esta parcela
ya que es la menor de todas ellas.

*** la superficie de dotaciones es la que se ajusta al topográfico levantado

4 PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION
DEL AREA DE INTERVENCIÓN

G-10-05

BELEN GOMEZ NAVARRO, arquitecto
CRISTINA CAZCARRA CLAVER, abogado

PROMOTOR VALLEHERMOSO DIV. PROMOCION S.A.U
JUNIO 2007

TEXTO REFUNDIDO

plus n e 1/1000