



# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

AREA INTERVENCION F 54-2

P.G.O.U ZARAGOZA

PROMOTOR= NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS S.A Y HERCESA INMOBILIARIA S.A



---

# INDICE

---

## 1.- INTRODUCCIÓN

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Justificación de la oportunidad y conveniencia de la formulación por iniciativa privada del PERI

2.2.- Adecuación del PERI a las determinaciones de la normativa urbanística aplicable y al vigente PGOU de Zaragoza.

2.3.- Equipo redactor del PERI

## 3.- MEMORIA INFORMATIVA

3.1.- Previsiones específicas del vigente PGOU de Zaragoza aplicables al Area de Intervención F-54-2 de Suelo Urbano No Consolidado.

3.2.- Información urbanística:

3.2.1.- Situación y descripción del Area F-54-2

3.2.2.- Características naturales generales del territorio

3.2.2.1.-Topografía

3.2.2.2.- Hidrología

3.2.2.3.-Geotecnia

3.2.3.-Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

3.2.3.1.-Información general

3.2.3.2.- Parcelario: análisis por fincas de edificaciones

3.2.3.3.-Infraestructuras existentes

## 4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1.- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.

4.2.- Trazado y características de la red viaria.

4.3.- Infraestructuras y servicios:

4.3.1.- Abastecimiento de agua

4.3.2.- Saneamiento

4.3.3.- Alumbrado público

4.3.4.-Electricidad y telefonía

4.3.5.-Gas

4.4.- Condiciones urbanísticas:

4.4.1- Zonificación

4.4.2.-Cálculo del aprovechamiento medio del Sector y cuantificación de la cesión del 10% de aprovechamiento.

4.4.3.- Cuadros numéricos:

4.4.3.1.-Cumplimiento de los parámetros urbanísticos cuantitativos establecidos en el PGOU.

4.4.3.2.- Distribución del aprovechamiento urbanístico lucrativo.

4.5.- Gestión Urbanística: Delimitación de la unidad de ejecución y del sistema de actuación

5.- **NORMAS URBANISTICAS:**

-Disposiciones Generales.

-Régimen urbanístico del suelo:

-Régimen de la edificación residencial.

-Ejecución de la urbanización.

6.- **PLAN DE ETAPAS**

7.- **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

8.- **ANEXO CORRESPONDIENTE A LOS PLANES ESPECIALES DE INICIATIVA PARTICULAR**

8.1.- Consideraciones generales

8.2.- Acreditación de la voluntad de las entidades promotoras.

8.3.- Relación de propietarios e interesados

8.4.- Modo de ejecución de las obras de urbanización.

8.5.- Compromisos a contraer entre promotores y Ayuntamiento.

8.6.- Garantías del cumplimiento de los compromisos por el promotor y medios económicos

**9.- DOCUMENTACIÓN ANEXA:**

- 9.1.- Ficha del Area del PGOU
- 9.2.- Acta municipal de delimitación del Area F-54-2.
- 9.3.- Reportaje fotográfico de los suelos incluidos en el ámbito..
- 9.4.- Estudio Geotécnico del Area F-54-2
- 9.5.- Cumplimentación Norma NBE-CPI-96
- 9.6.- Cumplimentación Condiciones de Accesibilidad
- 6 9.7.- Cumplimentación de la Normativa de Protección de Ruidos y Vibraciones.
- 6 9.8.- Conformidad de Compañías suministradoras.

**10.- RELACION DE PLANOS:**INFORMACION

1 SITUACION	SIN ESCALA
2 EMPLAZAMIENTO Y RELACION P.G.O.U	SIN ESCALA
3 ANALISIS DEL ENTORNO	E= 1/1000
4 TOPOGRAFICO Y EDIFICACIONES EXISTENTES	E= 1/1000
5 PARCELARIO	E= 1/1000
6 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	E= 1/1000
7 RED ALCANTARILLADO	E= 1/1000
8 TELEFONIA	E= 1/1000
9 ALUMBRADO PUBLICO	E= 1/1000
10 DISTRIBUCION ENERGIA ELECTRICA	E= 1/1000
11 RED DE GAS	E= 1/1000
12 ACEQUIA EXISTENTE	E= 1/1000

ORDENACION

O-1M ZONIFICACION	E= 1/500
O-2M ORDENACION Y ALINEACIONES	E= 1/500
O-3M TRAMA VIARIA	E= 1/500
O-4M PLANTAS PERFILES	E= 1/1000
O-5M CUMPLIMENTO NBE CPI 95	E= 1/1000

---

O-6M CUMPLIMIENTO BARRERAS ARQUITECTONICAS	E= 1/1000
O-7M PLANOS DE SOMBRAS Y SECCION GENERAL	E= 1/1000

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

S-1' ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE HIDRANTES	E= 1/1000
S-2' RED ALCANTARILLADO	E= 1/1000
S-3' TELEFONIA	E= 1/1000
S-4' ALUMBRADO PUBLICO	E= 1/1000
S-5' RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA	E= 1/1000
S-6' RED DE GAS	E= 1/1000

## 1. INTRODUCCION

El presente Plan Especial de Reforma Interior se formula para desarrollar la ordenación del Area de Intervención F-54-2 de Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (PGOU), en cumplimiento de lo previsto para las Areas con calificación de Zona F en el art. 5.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza, y se promueve a iniciativa particular por las entidad mercantiles "NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A" y "HERCESA INMOBILIARIA, S.A" .

Este Plan Especial al ser de Reforma Interior y de desarrollo del PGOU, que se regulan en los art. 57 y 58 de la Ley Urbanística de Aragón 5 /1.999, y Secciones 1ª y 4ª del Capítulo Cuarto del Título III del Decreto 52/2.002, tiene como premisa las condiciones urbanísticas para su desarrollo que contienen la ficha del Area F-54-2 del PGOU de Zaragoza (aprobado definitivamente el 13-6-01 y su Texto Refundido el 13-12-2.002), en la que se incluyen los parámetros específicos para el Area de aprovechamiento y de cesión de suelo a efectos de espacios libres, equipamientos y viario.

El ámbito objeto del Plan Especial tiene en el PGOU una clasificación urbanística de Suelo Urbano No Consolidado, y calificación urbanística de Zona F, Grado 8, cuya regulación se desarrolla en el Capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y para completar su desarrollo urbanístico además del correspondiente planeamiento de desarrollo que establece su ordenación pormenorizada, necesita proceder a su gestión urbanística sistemática por el sistema de compensación para la reparcelación de los suelo incluidos en el Area, y a la formulación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Asimismo, debe considerarse que es un Plan Especial de iniciativa privada, y que se tramitará administrativamente conforme a lo previsto en el art. 57.2, 50 y 53 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999, así como en los artículos 112.4 y 102 a 104 del Decreto 52/2.002.

---

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

### 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN POR INICIATIVA PRIVADA DEL PERI

El PGOU de Zaragoza, clasifica como Suelo Urbano No Consolidado diversas zonas o áreas de suelo, las cuales requieren la formulación de su ordenación urbanística pormenorizada dado que se prevé procedan a efectuar procesos integrales de renovación de usos y urbanización mediante su ejecución sistemática, y entre estos ámbitos, se encuentra el Area de Intervención F-54-2, en el tramo final de la Avda. Cataluña..

Este Plan Especial tiene como fundamento jurídico-urbanístico la expresa previsión del art. 5.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que establece que los suelos calificados como F se desarrollarán mediante Plan Especial, y en este sentido el Area F-54-2, que es el ámbito territorial de este Plan, tiene Zonificación F, y en consecuencia en dicho instrumento de planeamiento de desarrollo se contienen todas las previsiones relativas a la ordenación urbanística pormenorizada del Area, en concordancia con el tejido urbano de remate, dando cumplimiento a las condiciones expresadas en las Normas Urbanísticas del PGOU y en la ficha del Area F-54-2.

Las Areas calificadas como "F" se definen en general como Areas de Reforma Interior pendientes de ordenación, a desarrollar mediante P.E.R.I, regulándose la zonificación "F" en el capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Dicha zonificación "F" es propia de Areas de Intervención como la F-54-2, para las que el PGOU prevé actuaciones urbanísticas de renovación tanto de la urbanización como de los usos, y para el desarrollo del PGOU en dichas Areas, se formulan Planes Especiales que dan cumplimiento a dicha finalidad de renovación, que requieren intervenciones integrales de urbanización y de ordenación urbanística al tratarse de ámbitos obsoletos.

En este sentido, el presente Plan Especial de desarrollo del PGOU es de la tipología de reforma interior prevista en el art. 58 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999, y en el mismo se da cumplimiento a las funciones de equipamiento, sutura y remate del Area F-54-2, que con la específica ordenación contenida en el Plan completa los viales, y renueva la urbanización y usos existentes.

Este Plan Especial de Reforma Interior del Area F-54.2 contiene las determinaciones adecuadas a sus objetivos de desarrollo establecidos en el PGOU, así como las determinaciones exigidas en los artículos de la Ley Urbanística de Aragón 54.2 (memoria, planos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes), y apartados b) y c) del art. 58 ( edificabilidad, cesiones obligatorias, delimitación de unidades de ejecución, plazos de ejecución y sistemas de actuación), así como las previsiones propias de Plan Parcial que resulten necesarias conforme a la finalidad urbanística de la reforma interior, y más específicamente las determinaciones contenidas en el art. 34 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999 para el suelo urbano consolidado.

La facultad de iniciativa privada para la formulación de Planes Espaciales de desarrollo del Plan General (como el presente Plan del Area F-54.2), se reconoce de forma genérica en el art. 6 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999, y de forma específica en el art. 57.1 de dicha Ley , y el propio PGOU determina en la ficha del Area F-54-2, un plazo de cuatro años para la presentación del planeamiento de desarrollo por los particulares interesados. Así viene también reconocido en el art. 112.4 del Decreto 52/2.002, que remite al régimen de los Planes Parciales de iniciativa privada de los art. 99 a 104 del Decreto 52/2.002, por lo que en cumplimiento de lo previsto en el art. 99 de dicho Decreto, se adjunta un documento anexo específico a los planes de iniciativa particular en el apartado 8 de este Plan Especial.

La conveniencia y oportunidad vienen justificadas por el objetivo de sustituir usos industriales por otros residenciales, justo en un eje urbano tan importante para la Ciudad como es la Avda. de Cataluña. La renovación urbana



del área que se plantea con este PERI, va a permitir la ubicación de 352 viviendas, de ellas 64 de Protección Oficial, en una zona que cuenta con infraestructuras y redes de transporte público, posibilitando su rentabilidad. Lo que representa un empuje a la sostenibilidad, posibilitando 352 hogares con menor coste energético.

Además la ordenación urbanística propuesta en este Plan Especial posibilita la sutura de la trama urbana circundante, dado que existen 2 edificaciones de B+9 colindantes con el Area F-54-2, sin que los usos industriales existentes al norte del Area afecte al uso residencial de la misma, dadas las características de dichos usos industriales y al quedar separados entre sí por la zona verde y el viario conforme a la ordenación de este Plan Especial. El PERI posibilita la sustitución de edificación existente que queda fuera de ordenación, al rebasar alineaciones máximas o afectar espacios públicos, así como por contener usos incompatibles con los previstos para la zonificación A-2

## 2.2.- ADECUACIÓN DEL PERI A LAS DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE Y AL VIGENTE PGOU DE ZARAGOZA.

Mediante el presente Plan Especial se procede a establecer una ordenación urbanística pormenorizada del Area de Intervención F-54-2 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza, a partir de las condiciones de ordenación que se establecen en el propio PGOU, en su ficha específica de condiciones urbanísticas de desarrollo de dicha Area, y todo ello en cumplimiento de la regulación general de la zonificación F contenida en el Capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y prevista para los suelos urbanos que han quedado obsoletos, en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos, pendientes de ordenación mediante un plan especial de reforma interior y de su ejecución mediante la gestión urbanística consiguiente.

Dichas condiciones urbanísticas de la Ficha del PGOU correspondiente al Area de Intervención F-54-2 de Suelo Urbano No Consolidado, predeterminan el contenido del Plan Especial respecto de los siguientes aspectos:

- La delimitación del Area.
- Los objetivos generales y condiciones vinculantes de ordenación.
- La edificabilidad y el aprovechamiento medio con el porcentaje de cesión de aprovechamiento municipal destinada a vivienda protegida, así como la densidad de viendas y altura máxima de la edificación.
- La remisión de los usos y tipología de edificación a una determinada zonificación de las Normas Urbanísticas.
- El porcentaje de suelo de cesión gratuita y Sistemas Generales adscritos.

Las determinaciones anteriormente relacionadas, se desarrollan con los siguientes documentos incluidos en el presente Plan Especial, en cumplimiento de lo previsto en los apartados 1 y 3 del art. 112 y art. 88 del Decreto 52/2.002:

- Memoria justificativa, informativa y de ordenación
- Planos de información
- Planos de ordenación y proyecto
- Normas Urbanísticas
- Plan de Etapas
- Evaluación de coste de urbanización y de implantación de servicios.

Dado que el Area F-54-2 no existen monumentos, jardines, parques o edificaciones que deban ser objeto de especial protección, no es necesario el documento referido a "Catálogos", sin perjuicio de la documentación complementaria que se acompaña como Anexo. También se incorpora por prescripción legal el Anexo específico correspondiente al planeamiento de desarrollo de iniciativa particular

Asimismo, en el presente Plan Especial se recogen las siguientes obligaciones del propietario de suelo del Area F-54-2, que se establecen para el suelo urbano no consolidado en el art. 18 de la Ley Urbanística de Aragón:

- Ejecutar en un plazo determinado las obras de urbanización del sistema local de espacios libres públicos y el viario, así como las obras de conexión con los Sistemas Generales, conforme al Proyecto de Urbanización del Area que se formule.
- Cesión gratuita de los terrenos destinados al sistema local de espacios libres, viarios y dotaciones, conforme a los porcentajes de cesión de suelo bruto establecidos en la ficha del Area del PGOU .
- Cesión gratuita del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector, libre de cargas y costes de urbanización.
- Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios del Area, mediante el Proyecto de Reparcelación que se formule en ejecución de este Plan Especial.

### **2.3.- EQUIPO REDACTOR DEL PERI**

Por encargo de las entidades mercantiles promotoras "Necso Entrecanales Cubiertas, S.A" y "Hercesa Inmobiliaria, S.A", el presente Plan Especial de Reforma Interior para el desarrollo del Area de Intervención F-54.2 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza, ha sido redactado por los arquitectos Angel Farinós, Joaquin Magrazó, Fernando Used, y Juan Seara, y los abogados Fernando J.Zamora y Pablo Pisa.

### **3.- MEMORIA INFORMATIVA**

#### **3.1.- PREVISIONES ESPECÍFICAS DEL PGOU APLICABLES AL AREA DE INTERVENCIÓN F-54-2**

El PGOU contiene en el Anexo IV de las Normas Urbanísticas, una ficha individual para cada Area con zonificación "F", en la que se concretan los objetivos y condiciones de ordenación, el aprovechamiento medio del ámbito, el porcentaje de suelos destinados a sistemas locales, el de los sistemas Generales adscritos, y los usos y tipología de la edificación.

Se adjunta en Anexo a este Plan Especial copia de la ficha del PGOU del Area F-54-2, que establecen las condiciones urbanísticas fundamentales para el desarrollo del Area mediante la ordenación pormenorizada contenida en el presente Plan Especial. Dichas condiciones urbanísticas específicas establecidas por el PGOU para el desarrollo del Area F-54-2 son las siguientes:

- Superficie total: 31.100 m<sup>2</sup>
- Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad: 0,00
- Objetivos de la ordenación:
  - Sustitución del uso industrial existente por uso residencial y comercial
  - Apertura de nuevos viales y ampliación de la Avenida de Cataluña
  - Mantenimiento de la edificación residencial
  - Obtención de espacio público para equipamiento.
- Condiciones vinculantes de la ordenación:
  - Ordenación de bloques residenciales colectivos con predominio de orientación transversal a la Avda. Cataluña.
  - Creación de viario longitudinal, separando los usos residenciales de otros usos de transición al industrial.
  - Creación de frente al sur del área industrial existente (Norte del Area F).
  - Reserva de parcela dotacional
- Calificación urbanística: Zona F, Grado 8
- Edificabilidad real sobre suelo bruto: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento medio del sector: 1,227 m<sup>2</sup>h/m<sup>2</sup>

- Porcentaje de aprovechamiento medio municipal de cesión: 10%
- Densidad: 115 viviendas por hectárea
- Porcentaje de edificabilidad real total destinada a viviendas sujetas a protección pública (incluido aprovechamiento municipal de cesión): 18,18%
- Altura máxima: B+7
- Usos y tipologías de la edificación: como en la zonificación de A2/2 del suelo urbano consolidado (art. 4.2.4 y 4.2.6 de Normas Urbanísticas del PGOU).
- Cesiones mínimas de suelo (porcentajes sobre superficie bruta del área):
  - Dotaciones: 10%
  - Viarios: 25% (incluido vías colectoras)
  - Zonas verdes y espacios libres: 10% mínimo vinculante
  - Cesión mínima total vinculante de sistemas locales: 45%
  - Sistemas Generales adscritos: 0

Por otra parte ha de tenerse en cuenta que la superficie del Area establecida en la ficha del PGOU, de 31.100 m<sup>2</sup>, no se corresponde exactamente con la superficie establecida en el replanteo de la superficie del ámbito del Area F-54-2 determinada por el Servicio de Información Geográfica de la Corporación, que se establece en 30.618,32 m<sup>2</sup>, y que es la que se toma en consideración en este Plan Especial, sin perjuicio además de la medición topográfica real de cada una de las fincas que completa o parcialmente se incluyan en el ámbito de la unidad de ejecución del Area F-54-2, y que se efectuará con la formulación del Proyecto de Reparcelación. En consecuencia, el porcentaje mínimo de suelo de cesión deberá computarse sobre la superficie del Area F-54-2 que efectivamente se toma en consideración por el presente Plan, para definir el resto de condiciones urbanísticas del Area.

Para la determinación del aprovechamiento medio del Sector que configura el Area F-54-2 a los efectos previstos en el art. 100 de la Ley

Urbanística de Aragón 5/1.999, en aplicación del art. 5.2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se consideran unos coeficientes de homogenización de 0,50 cuando correspondan a viviendas de protección pública, y de 1 cuando se trate de viviendas libres o otros usos compatibles con el residencial.

Las parcelas dotacional, de zona verde y el espacio viario que se definen en este Plan Especial cumplen las condiciones establecidas para dichos usos en los art. 7.2.7, 7.2.8 y 7.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU. En este sentido de conformidad con el art. 2.1.13.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las franjas en los linderos Oeste y Sur del Area F-54-2 afectadas por el Sistema General viario, se consideran vías colectoras y computan como dotación viaria local, formando parte de los deberes de urbanización y contabilizando el suelo a efectos de aprovechamiento urbanístico.

Asimismo, resulta aplicable la regulación general de la zonificación F dentro del Suelo Urbano No Consolidado, y contenida en el capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas. Todo ello, sin perjuicio de la vigencia de las Disposiciones Generales sobre ejecución del PGOU y régimen del Suelo Urbano contenidas en los Títulos I y II de las Normas Urbanísticas del PGOU, y considerando que exclusivamente la tipología de la edificación y los usos principales, compatibles o complementarios, se regirán por la remisión a una determinada zonificación del suelo urbano consolidado, que en la ficha del PGOU del Area F-54-2 se remite a la Zona A2, Grado 2 (art. 4.2.4 y 4.2.6 de las Normas Urbanísticas). El resto de condiciones de parcela y de volumen se fijan por las normas urbanísticas de este Plan Especial.

### **3.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **3.2.1.- Situación y descripción del Area F-54-2**

El área de intervención F-54.2 se localiza entre la Avenida de Cataluña, el enlace ferroviario y una zona industrial, constituyendo sus límites principales:

- Al norte, calle Bardaxi y Azara y Suelo Urbano A 6/2
- Al este, el suelo urbano calificado como Equipamiento Público en U-54.3 y la edificación nº 253 de la Avda. de Cataluña.
- Al sur, Avenida de Cataluña
- Al oeste, valla de delimitación de S.G.U.Z. ferrocarril.

La superficie total del área, según medición del Servicio de Información Geográfica del Ayuntamiento de Zaragoza es de 30.618,32 m<sup>2</sup>, según consta en la ficha de Delimitación del Area F-54.2.

Los límites del área definida como F-54.2 bordean los terrenos ocupados por una edificación de PB+9 alturas en Avda. de Cataluña nºs 227 y 229, y la urbanización complementaria de la parcela, que quedan fuera del ámbito del área

### **3.2.2.- Características naturales del territorio**

#### **3.2.2.1.- Topografía**

Los terrenos presentan una escasa pendiente. considerándose una ligera pendiente hacia el vértice S.O. La diferencia de cota en la Avda. de Cataluña va de la 198,61 a 197,74 mts. Y en sentido transversal de la cota 198,36 a la 198,44 mts. Se ha utilizado la base cartográfica municipal recientemente actualizada, donde quedan graficadas las cotas de diferentes puntos.

#### **3.2.2.2.- Hidrología**

En el Area F-54-2 no se observa ningún curso continuo de agua y no se observan problemas derivados de escorrentías generales en el ámbito, tan solo encharcamientos debidos a desniveles naturales del terreno que en parte no se encuentra asfaltado.

#### **3.2.2.3.- Geotecnia**

Se ha encargado un estudio geotécnico de los terrenos, que se adjunta

En el mapa geotécnico y de riesgos geológicos de la ciudad de Zaragoza del Instituto Geológico y Minero de España, se incluye el ámbito dentro de áreas sin riesgos geológicos importantes. Y experiencias próximas indican que es un suelo apto para cimentación a base de zapatas, admitiendo una carga de 1,5-2 Kp/cm<sup>2</sup>. Las edificaciones existentes no evidencian problemas de cimentación.

### **3.2.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

#### **3.2.3.1.- Información general**

Los datos de estado actual concerniente a edificaciones e infraestructuras, se han grafiado en los planos de información, y se completan con el estudio fotográfico que se adjunta en Anexo.

Se describen las edificaciones existentes en cada parcela del Area, sin perjuicio de que sea en el Proyecto de Reparcelación, el instrumento urbanístico en el que se procederá mediante el correspondiente informe técnico pormenorizado a su descripción, medición, y en su caso, si procede legalmente, a la valoración económica de los bienes ajenos al suelo existentes en cada parcela. Teniendo los datos siguientes tan solo un valor meramente orientativo. Sin perjuicio de ello, puede constatarse la incompatibilidad de las edificaciones existentes con la concreta ordenación propuesta en este Plan Especial y el uso principal residencial del Area F-54-2.

#### **3.2.3.2.- Parcelario: análisis por fincas de las edificaciones.**

La numeración de la relación parcelaria del Area que se expone a continuación, se corresponde con la numeración contenida en el Plano de Información nº 5 (Parcelario):

##### **→ Finca 10**

Situación: Avda. de Cataluña 251 - Titular Diputación Provincial de Zaragoza



-Existe una edificación afectada por la alineación de vario del PGOU de aproximadamente 1.090 m<sup>2</sup> en planta, con un área de almacenes y oficinas, y una planta primera.

Referencia catastral: 9059310XM7195E

→ Finca 11

Situación: Avda de Cataluña 249 – Titular: “Lagarrose S.L”. –

-Existen 3 edificaciones afectadas por la alineación viaria del PGOU, que se identifican como

F<sub>1</sub> - De una planta, destinada a servicios automóvil

F<sub>2</sub> - De una planta, con el mismo uso

F<sub>3</sub> - De una y dos plantas, con el mismo uso.

Cuenta también con 2 edificaciones alineadas en el callejón de Peracense, una de dos alturas, y una pequeña caseta de una planta, con un uso incompatible con el uso residencial.

Referencia catastral: 9059311XM7195C

→ Finca 12

Situación: Avda. de Cataluña 243 – Titular: “**Necso Entrecanales Cubiertas, S.A**” y “**Hercesa Inmobiliaria, S.A**”. –

Cuenta con acceso rodado que conecta con la Avda. de Cataluña. Edificación dedicada a servicios del automóvil, con planta baja, 1ª y 2ª. Existe una pequeña marquesina.

Referencia catastral: 9059363XM7195E

→ Finca 13

Situación Avda. de Cataluña nº 235 – Titular: “**Necso Entrecanales Cubiertas, S.A**” y “**Hercesa Inmobiliaria, S.A**”. –

No presenta edificación, y cuenta con un estrecho acceso desde la Avda. de Cataluña.

Referencia catastral: 9059313XM7195C

→ Fincas 14 y 15

Situación: Avda. de Cataluña 233 – Titular: Inmobiliaria Felze S.A. –

Aún siendo dos fincas registrales diferenciadas corresponden al mismo titular, y cuentan con una antigua edificación industrial que presenta 2 alturas

Referencias catastrales: 9059315XM7195C y 9059314XM7195C

→ Finca 16

- Situación: Avda. de Cataluña 225 – Titulares: D. Jesús Pallas Oro y hermana –Presenta una edificación afectada por la alineación viaria del PGOU, de planta baja, entreplanta, plantas 1ª y 2ª, y otra retranqueada.

Referencia catastral: 9059316XM7185D

→ Fincas 17 y 21

-Situación Avda. de Cataluña 223 – Titulares: "Fagel, S.A", D. Gregorio Arcos Barrado y "Necso Entrecanales Cubiertas, S.A" y " Hercesa Inmobiliaria, S.A". –

Presenta una edificación entre medianeras afectada por la alineación viaria del PGOU con la misma composición de planta baja, entreplanta, y plantas 1ª y 2ª.

Referencia catastral: 9059317XM7185D y 9059321XM7185D

→ Finca 18

-Situación Avda. de Cataluña 221 – Titulares:D. Gregorio Arcos Barrado, D. Lorenzo Burdio Martínez, Dª Victoria Ramón Ballarín, Hnas. Cuello Ramón, "Necso Entrecanales Cubiertas, S.A" y "Hercesa Inmobiliaria, S.A"

Presenta una edificación afectada por la alineación viaria del PGOU de planta baja, que ocupa la práctica totalidad de la finca, entreplanta, y plantas 1ª y 2ª de menor dimensión.

Existe una pequeña nave anexa en el extremo norte, con acceso desde la calle Bardaxí y Azara.

Referencia catastral: 9059318XM7185D

**→ Finca 19**

-Situación Avda. de Cataluña 219 – Titulares: **“Necso Entrecanales Cubiertas, S.A” y “ Hecesa Inmobiliaria, S.A”.** –

Es una finca que se encuentra vallada perimetralmente, siendo colindante con la 18. Se destina a almacenar chatarra a la intemperie. En su lado sur se ha construido una estación de regulación subterránea de gas natural, y presenta acceso por la calle Bardaxi y Azara.

Referencia catastral: 9059319XM7185D

**→ Finca 20**

-Situación Avda. de Cataluña 217 – Titular Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza –

Es un retal urbano ocupado en parte por la acera, y que se extiende fuera de los límites del ámbito, en parte según la cartografía está ocupado por la valla de la finca 19.

No presenta edificación alguna

Referencia catastral: 9059320XM7185D

La medición topográfica real de las superficies de cada una de las fincas incluidas en el Area, se realizará a los efectos de la formulación Proyecto de Reparcelación, en el que también se dispondrá de los títulos de propiedad de las mismas, a los efectos de aclarar cualquier cuestión relativa a la titularidad de las parcelas aportadas a dicho Proyecto de Reparcelación

**3.2.3.3.- Infraestructuras existentes.**Abastecimiento de agua:

En los límites del ámbito existe red municipal organizada de abastecimiento de agua, con diferentes diámetros y materiales. En principio presenta unas características adecuadas para su conexión a la nueva red prevista.

Red de saneamiento:

En el perímetro con el suelo urbano consolidado existe red municipal de saneamiento organizada, con diferentes diámetros y materiales.

La nueva red prevista planteará un diámetro de  $\varnothing$  500 al pie de la Avda. de Cataluña, conectando con la recogida de aguas existente en los edificios que se mantienen y están fuera del ámbito.

#### Alumbrado público:

Se grafía en el plano correspondiente.

#### Riegos:

Dentro de la zona de actuación existe una acequia para riego que penetra en la zona noroeste de la actuación. Esta acequia que corresponde a la Comunidad de Regantes del Término del Rabal, se encuentra canalizada, estando conducida en todo su cauce. Tan solo se observa un tramo fuera de los límites del Area, sin cubrir, y se preve su cubrición total. Existen sifones.

#### Compañías privadas:

De la información solicitada a telefónica, AUNA, Gas Aragón y ERZ, se deduce:

- AUNA no tiene red desplegada en la zona, según comunicación de 5-12-03
- La red de Gas dispone de una caseta de regulación subterránea y una conducción paralela a la vía del ferrocarril, justo en el límite Sur del Area. Asimismo existe conducción, y llega hasta el inmueble 253. Es decir, existe red en los extremos del Area.
- ERZ dispone de transformadores en los inmuebles Avda. de Cataluña nº 221, en el edificio sin uso finca nº 15, así como en la acera de enfrente. Con canalización subterránea que cruza la Avenida de Cataluña y discurre paralela a la misma.

Dicha información se encuentra grafuada en los planos correspondientes.

- Existe red telefónica, y se encuentra asimismo grafuada en los planos de información

## 4.- MEMORIA DE ORDENACION

---

### 4.1.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El PERI se desarrolla en un área pretéritamente periurbana, que ha quedado incluida dentro de la trama urbana, presentando usos y edificaciones no acordes con su situación.

Coherentemente el P.G.O.U. de Zaragoza de 2001 define este Area de Intervención como un área de Renovación Urbana.

La centralidad viaria de los terrenos contrasta con su actual ocupación y usos. Una parcela se destina a almacén de materiales usados a la intemperie. Naves sin ningún tipo de protección ni aislamiento fónico ni térmico conviven con viviendas en plantas altas

Existen callejones de carácter particular sin aceras, y la edificación "espontánea" florece en parcelas destinadas a concesionarios de automóviles.

La renovación de este conglomerado urbano, fruto de la edificación periurbana de los años 70, que convive con edificios destinados a vivienda edificados en los 80, posibilitará además de rentabilizar servicios urbanos, agua, saneamiento, autobús, etc, lograr un solar para edificar 64 viviendas de protección, y un espléndido solar para equipamientos.

Además se prevén 288 viviendas libres y locales comerciales en un área que posibilitará catalizar otras operaciones de Renovación Urbana en la Avenida de Cataluña.

La importante labor de gestión que plantea la ordenación, derribos, indemnizaciones, traslados..., solo puede ser acometida por inmobiliarias con

experiencia y trayectoria. En este sentido cabe mencionar que dos importantes inmobiliarias con experiencia promueven este complejo proceso de Renovación Urbana, que necesita del impulso y dinamización municipal.

Entre las aceras públicas de la Avda. Cataluña y el vial paralelo de nueva creación, se definen las parcelas residenciales destinadas a vivienda colectiva. Se resuelven con alineaciones obligatorias en planta baja y alineaciones máximas, posibilitando que la edificación en altura se retranquee con relación a estas alineaciones. Se opta por el esquema de semi manzana, con zona verde privada al interior, y defendida de los ruidos de la Avda de Cataluña por edificación en planta baja, que se destina a **los usos compatibles y complementarios previstos en el art. 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.**

Se mantiene como altura máxima la definida en la ficha urbanística B+7, y se preve en el interior de las parcelas la posibilidad de ocupación al 100% en el subsuelo con destino a aparcamientos, trasteros y dependencias de los locales comerciales. La amplitud de las parcelas destinadas a residencial colectiva posibilita soluciones de edificios con soleamiento.

Los objetivos de la ordenación propuesta son claros:

- A) Sustituir los usos y edificios actuales
- B) Urbanizar con calidad el área
- C) Conseguir viviendas soleadas con patios o zonas verdes privadas para plantear juegos o piscinas, y defendidos de ruidos del corredor viario de la Avenida de Cataluña.
- D) Parcelario resultante que permita actuaciones diferenciadas
- E) Posibilitar la máxima eficiencia energética de las viviendas en función de su orientación y soleamiento y vientos.

Como prioridades y criterios se fijan:

- 1) El planteamiento de regeneración urbana presenta menor coste energético público (redes de transporte, dotaciones, infraestructuras) que la extensión de la ciudad.
- 2) La posibilidad de integración de usos, residencial, comercial, laboral, minimiza costes de transporte
- 3) Se agrupa la superficie destinada a zona verde pública por facilidad y coste de mantenimiento.
- 4) Se propone en los nuevos viales utilización de aglomerados con porosidad y menos betún, para evitar absorción de calor y mejorar condiciones acústicas
- 5) La reurbanización del barrio logrará unas mejores condiciones de vida para los actuales vecinos de los bloques de PB+9 colindantes con el área de intervención

Asimismo se grafían las condiciones de accesibilidad de la futura urbanización a definir en el correspondiente proyecto, y el cumplimiento de la NBE CPI 96.

Y se plantea conseguir el máximo número de aparcamientos en superficie, mejorando los estándares mínimos. Se propone la ubicación de una parada de BUS y un itinerario de carril bici, este alejado de los ruidos y contaminación de la Avda. de Cataluña.

La ubicación de los espacios dotacionales y libres de uso público servirán de frontera con zonas industriales próximas. Además, tal como especifica el artículo 80-3 del Decreto 52/2002, se ubican los equipamientos próximos.

#### **4.2 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA**

En el Plan Especial se define un vial de 12 mts de anchura al norte, vial que diferencia la zona residencial de la dotacional y verde pública. Se propone una sección con 2 mts. de acera, carril bici de 2,40 mts, carril de vehículos de 3,60 mts, 2,00 mts de aparcamiento, y acera de 2,00 mts

**lindante con edificación residencial. Se trata de un vial de tráfico lento, que permita una buena conexión peatonal entre las viviendas y las zonas verde y dotacional situadas a ambos márgenes del mismo.**

En el Proyecto de Urbanización se especificará y definirá las plantaciones de arbolado, que cumplimentarán lo especificado en el artículo 84 del Decreto 52/2002.

**El esquema viario posibilita un amplio número de aparcamientos en superficie (superior al requerido por el art. 84.4 del Decreto 52/2002, al prever 74 plazas en batería a 45° y 71 en línea.**

Los aparcamientos en batería están separados de la circulación de la Avenida de Cataluña, lo que permite una mayor capacidad de drenaje de este corredor viario. Dado que se desvía el tráfico lento de aparcamiento a otro carril.

La ficha del Plan General define como S.G.U. una alineación que se respeta para las futuras edificaciones, y se preve una acera variable entre 4 y 5,50 mts con arbolado, un carril de servicio, y un aparcamiento en batería a 45°, dejando una acera mediana de 3 mts para ubicación de arbolado y farolas que linda con la Avda. de Cataluña.

**Este diseño podrá ser variado por parte del Ayuntamiento, cuando se defina el Estudio para la transformación de la Avda. de Cataluña, adaptándose el Proyecto de Urbanización a este Estudio, en el caso de que estuviera aprobado.**

El esquema planteado es repetitivo de otras actuaciones existentes en la Avda. de Cataluña, y posibilita un importante número de aparcamiento en superficie protegido por la sombra del arbolado en una acera con gran exposición solar.

Además el arbolado protegerá de ruido a las viviendas



El esquema viario es sencillo, limitando las incorporaciones a la Avda. de Cataluña, a las dos que señala el Informe de la Jefatura de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón..

Las anchuras de acera son de 3 mts o superior, excepto en la acera del vial norte descrito con anterioridad que es de 2 mts en ambos lados la acera lindante con zona verde y equipamiento, cumplimentando condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Las aceras planteadas en el vial 4, al incluir aparcamiento en línea, no invaden el espacio regulador de Gas natural, por lo que no se producen servidumbres.

Asimismo en el Proyecto de Urbanización se contemplará el soterramiento de la acequia, que se ejecutará de conformidad con el Sindicato de Riegos correspondiente.

En cuanto a las obras para ejecutar el vial 4, será preceptiva la autorización de RENFE, de conformidad con su informe favorable en cuanto a la Ordenación.

Asimismo se indica que la trama viaria del presente Texto Refundido se acomoda a los planos O.3M, que fueron informados favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.

#### 4.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Los esquemas de infraestructuras propuestos en el presente plan especial, han de considerarse de carácter orientativo. En el correspondiente proyecto de urbanización, que se redactará y tramitará una vez aprobado el plan especial, habrá de justificarse técnicamente; mediante los cálculos e hipótesis que sean necesarios, las capacidades, características, trazados, elementos

especiales y diámetros, de las redes de infraestructuras y de los elementos de la urbanización. Corresponderá, por tanto, a ese instrumento definir la solución final a adoptar.

**De los esquemas de servicios previstos, se han remitido copia a las compañías suministradoras, y en el Anejo 9.8 se incorporan las cartas de aprobación de los esquemas propuestos. Indicamos que existe capacidad para la incorporación a las redes existentes de la nueva Ordenación.**

#### **4.3.1.- Abastecimiento de agua**

El esquema que se plantea para el abastecimiento de agua consiste en el establecimiento de una red mallada de tuberías enterradas de 150mm y 250 mm de diámetro interior, conectada en diversos puntos a la red existente.

En los puntos adecuados de la red se dispondrán los correspondientes hidrantes de incendios (de características y ubicación acordes con la normativa vigente relativa a prevención y extinción de incendios). Igualmente se prevé la instalación de bocas de riego, ventosa y desagüe a la red de saneamiento. Las llaves y elementos especiales se dispondrán dentro de las arquetas necesarias. Incluso red de riego por goteo en arbolado de aceras y en la zona verde.

Ver plano de servicios.

#### **4.3.2.- Saneamiento**

Se establecen 2 colectores, uno en la calle de nueva apertura que conectará con la red existente en la proximidad del paso inferior del trazado de vía férrea. Inicialmente se preve en tubería de PVC con junta elástica y al mismo conectarán los sumideros y acometidas de vivienda que dan a la misma calle

En la Avda. de Cataluña, y frente al área de intervención, existe una red de tubería de fibrocemento de insuficiente sección.

Dado que la red continúa con diámetro 500, se preve inicialmente la conexión de un nuevo colector, a donde verterán algunas de las nuevas viviendas, las viviendas existentes, así como los sumideros previstos.

En caso de que se juzgara insuficiente la red existente  $\varnothing$  600 y  $\varnothing$  500, se planteará la instalación de tanques de laminación subterráneos. Pero la previsión de la superficie no drenante es muy escasa.

Las rasantes, materiales y diámetros, se definirán en el proyecto de urbanización, junto con los cálculos justificativos, procurando que las velocidades de circulación de vertidos se encuentren entre 0,50 y 4,00 m/seg.

#### **4.3.3.- Alumbrado público**

El alumbrado público se desarrollará en el correspondiente proyecto de urbanización a realizar una vez aprobado el plan especial objeto de redacción. Presentándose tan solo un esquema.

Habrá que tener en cuenta varios aspectos:

1. Será necesario diferenciar el alumbrado urbano en función de la misión que desempeña:
  - Iluminación de vías de gran densidad de tráfico rodado
  - Iluminación de vías de tráfico peatonal o rodado
  - Iluminación de edificios de carácter residencial o equipamiento
  - Iluminación de zonas ajardinadas y esparcimiento
  
2. Los materiales con que se construya la red, así como los elementos y equipos complementarios a emplear en la instalación de alumbrado, deben disponer unas características tales que garanticen el cumplimiento de los objetivos de la iluminación, de forma económica, asegurando la continuidad de su funcionamiento y la seguridad para el usuario de la vía pública, así como de cualquiera de los usos definidos.

3. Deberá iluminarse de manera uniforme y de tal forma que la luz artificial no incida en copas de árboles ni en huecos de pisos inmediatos, con el fin de no alterar los ciclos naturales de los primeros ni el uso nocturno de los segundos, que deben poder mantenerse abiertos y sin iluminación externa en noches veraniegas. Las lámparas deben situarse a menos de 4,5 m. de altura, de manera que sean compatibles con copas de árboles.

#### **4.3.4.- Electricidad y Telefonía**

El proyecto eléctrico se desarrollará en el correspondiente proyecto de urbanización a realizar una vez aprobado el plan especial objeto de redacción. La definición grafiada es un mero esquema.

Se han previsto dos transformadores nuevos y la red de canalización y cableado será asimismo de nueva construcción.

La red de telefonía mantendrá en parte el trazado existente.

#### **4.3.5.- Gas**

Se desarrollará en el correspondiente proyecto de urbanización a realizar una vez aprobado el plan especial objeto de redacción. La distribución de la red prevista permite acometer a todos los inmuebles proyectados.

La compañía suministradora, en coordinación con el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, determina las pautas a seguir en el desarrollo del proyecto.

Los planos de servicios contienen la información gráfica de los esquemas, que como se ha indicado tan solo tienen carácter orientativo.

#### 4.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

##### 4.4.1.- Zonificación

Conforme a la ordenación propuesta en este PERI, el suelo que conforma el Area F-54-2 se zonifica con las siguientes tipologías de uso:

##### a) Edificación residencial colectiva en semi manzanas

Comprende las unidades edificatorias **B.2.1, B.2.2, B.3.1, B.3.2 y B.4**, que se destinan a vivienda libre, y la unidad edificatoria **B.1** que se destina a viviendas de protección pública y que es objeto de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza al corresponderse con el 10 % del aprovechamiento medio del Sector . La ordenación pormenorizada se refleja en los planos 0-1 y 0-2.

La tipología es de vivienda colectiva, formando semi manzanas que se cierran en planta baja, definiendo un espacio libre privado en el interior.

La altura máxima permitida es de B+7 y Baja al frente de la Avda. de Cataluña,. posibilitándose la reducción de altura siempre que se asegure el tratamiento compositivo y volumétrico de la parcela.

Las áreas de movimiento aparecen grafiadas en el plano de ordenación P.02.La ocupación máxima en sótano es del 100% de la parcela.

La máxima edificabilidad y número de viviendas de cada parcela viene determinado en las ordenanzas del plan especial, y consignado en los cuadros numéricos de esta memoria de ordenación.

Las características de estas las unidades edificatorias se describen en planos y ordenanzas, y la edificación resultante mantendrá los usos y tipologías definidos en la zonificación A-2, Grado 2 del PGOU (art. 4.2.4 y 4.2.6 de las Normas ).

### b) Usos Compatibles y Complementarios

En la planta baja de las edificaciones residenciales colectivas se prevé para usos compatibles y complementarios con el uso principal de vivienda colectiva, con las limitaciones especificadas en el art. 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Definida la edificabilidad máxima de cada unidad edificatoria, los usos compatibles y complementarios no podrán sobrepasar el 25% del total de la edificabilidad prevista para esa unidad edificatoria.

### c) Espacio libre privado:

Dentro de las alineaciones interiores de cada manzana se define un espacio libre privado, que estará exento de edificación a partir de la rasante de la parcela. Permittedose el uso de aparcamiento en el subsuelo. Este espacio en la parcela 2 es contiguo a la edificación. Se asegurará el tratamiento de este espacio con pavimentación ó piscina, debiendo de ajardinarse al menos en un 25% de su superficie.

### d) Sistema local de espacios libres públicos y dotaciones (de cesión gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza)

La superficie total de espacio libre público destinada a Zona Verde es de **3.202,50 m<sup>2</sup>**, que supera al 10% del suelo bruto, equivalente a 3.061,83 m<sup>2</sup>, que se establece como mínimo vinculante en la ficha del Area del PGOU. Como ha quedado dicho, la zona verde se concentra en el borde norte del área. En el Proyecto de Urbanización se definirá la superficie ajardinada, arbolado, y sendas peatonales, que cumplimentarán lo exigido en el artículo 82 del Decreto 52/2002.

La parcela dotacional tiene una superficie de 3.127,66 m<sup>2</sup>, superando los 3.061,83 m<sup>2</sup> que suponen el 10% de la superficie del Area que se establece en la ficha del PGOU. Su posición de vértice entre los viales posibilita un uso polifuncional como equipamiento público, y la conexión con la zona verde amplía las posibilidades de plantear un equipamiento polifuncional, insinuándose la incorporación de los hoy día escasos Hogares de la Tercera

Edad, con guardería y biblioteca infantil. Lo que permitiría potenciar el papel que los abuelos de hoy día desarrollan en la educación de nietos y en la economía de las jóvenes familias, papel que en el caso de separaciones conyugales o por motivos laborales es cada vez más importante. Incluso la amplitud de la parcela posibilitaría la ubicación de una sede de ONG.

#### e) Sistema local de espacios viarios

Comprende el conjunto de espacios destinados al tráfico rodado, peatonal y de coexistencia, con una superficie total de **11.317,02 m<sup>2</sup> (36,96%)**, que supera ampliamente el 25% sobre el suelo bruto del Area, equivalente a 7.654,58 m<sup>2</sup>, que se establece en la ficha del PGOU incluyendo vías colectoras. Sus características se han referido en el punto 4.2

En cumplimiento de lo establecido en el art. 84.4 del Decreto 52/2.002 de desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999, el plan especial cumple la reserva de aparcamiento de una plaza por cada 85 m<sup>2</sup> edificables residenciales, debiendo localizarse al menos la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público, quedando cuantificados los aprovechamientos del siguiente modo:

- Superficie del ámbito de actuación: 30.618,32 m<sup>2</sup>
- Superficie edificables:  $30.618,32 \times 1,35 = 41.334,73 \text{ m}^2(\text{t})$
- Plazas mínimas de aparcamiento:  $41.334,73 \text{ m}^2 / 85 \text{ m}^2 = 486$  (plazas)
- 25% plazas mínimas exigidas en espacio público: 121 plazas
- Plazas proyectadas por el plan especial en viario público: **145** plazas, de las cuales se reservarán para personas con discapacidad un 3%

Debe tenerse en cuenta que las unidades edificatorias contarán en su interior con sus propias dotaciones de estacionamiento, en la cuantía señalada por las normas urbanísticas del plan general, cuya aplicación se concretará en los proyectos de edificación correspondientes (en ningún caso se admite menos de una plaza por vivienda). De este modo, queda

suficientemente garantizada la dotación de aparcamientos exigida por la legislación urbanística vigente, que cumplirá las condiciones establecidas para los mismos en el art. 84 del Decreto 52/2.002.

#### **4.4.2- Calculo del aprovechamiento medio del sector y cuantificación de la cesion del 10% del aprovechamiento.**

El aprovechamiento lucrativo del Area F-54-2, en aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU para dicha Area por el Plan Especial es el siguiente:

- Superficie del sector: 30.618,32 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad real sobre superficie bruta de sector: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total : 41.334,73 m<sup>2</sup>(t)
- Porcentaje de edificabilidad sujeta reservada para viviendas protegidas: 18,18%
- Edificabilidad reservada para viviendas protegidas: 0,1818 x 41.334,73 = 7.514,65 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad no sujeta a vivienda protegida: 41.334,73 – 7.514,65 = 33.820,08 m<sup>2</sup>(t)

De acuerdo con el art. 5.2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, para calcular el aprovechamiento medio deberá considerarse un coeficiente de homogeneización igual a 1,00 en la vivienda libre u otros usos compatibles con el residencial, y de 0,50 cuando corresponda a viviendas sujetas a protección pública. En ambos casos, el concepto de edificabilidad residencial incluye la parte de otros usos que se incluya en la edificación de que se trate, al amparo de la normativa general de compatibilidad de otros usos.

Así, el aprovechamiento medio del sector que configura el Area F-54-2 será:

$$\text{Aprovechamiento medio} = (0,50 \times 7.514,65 + 1,00 \times 33.820,08) / 30.618,32 = 1,227 \text{ m}^2\text{th/m}^2$$



Que es el aprovechamiento medio previsto en el PGOU para el Area F-54-2 (se redondea a tres decimales)

El suelo de cesión al Ayuntamiento en concepto de participación en los aprovechamientos lucrativos del Area deberá albergar un aprovechamiento homogeneizado igual al 10% del medio del sector:

Aprovechamiento lucrativo de cesión (homogeneizado):  $0,10 \times 1,227 \times 30.618,32 = 3.756,87 \text{ m}^2\text{h}$ .

La edificabilidad real correspondiente a este aprovechamiento homogéneo, considerando el valor doble establecido por el PGOU de la edificabilidad destinada a vivienda libre respecto a viviendas de protección pública y sus usos complementarios, será el siguiente:

Superficie edificable lucrativa de cesión (real):  $3.756,87 \times 2 = 7.513,74 \text{ m}^2\text{(t)}$

Que corresponde al porcentaje del 18,18 % de la edificabilidad real del Area que el PGOU exige reservar para vivienda de protección pública.

El número de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que habrá que hacer corresponder a la edificabilidad con dicho destino, será también el 18,18% del total de las viviendas que pueden construirse en el sector, es decir 64.

Número de viviendas protegidas:  $0,1818 \times 115 \times 30.618,32 = 64,01$ .

**4.4.3.-Cuadros numéricos****4.4.3.1.- Cumplimiento de los parámetros urbanísticos cuantitativos establecidos en el PGOU**

	<b>PLAN GENERAL</b>	<b>PLAN ESPECIAL</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>	30.618,32 m <sup>2</sup>	30.618,32 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES YA OBTENIDOS</b> No generan edificabilidad	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE VIARIO</b>	7.654,58 m <sup>2</sup> (25%)	11.317,02 m <sup>2</sup> (36,96%)
<b>SUPERFICIE ZONA VERDE</b>	3.061,83 m <sup>2</sup> (10%)	3.202,50 m <sup>2</sup> (10,46%)
<b>SUPERFICIE DOTACIONES</b>	3.061,83 m <sup>2</sup> (10%)	3.127,66 m <sup>2</sup> (10,21%)
<b>TOTAL SUELO PUBLICO DE CESION</b>	13.778,24 m <sup>2</sup> (45%)	17.647,18 m <sup>2</sup> (57,64%)
<b>EDIFICABILIDAD REAL S/ SUELO BRUTO</b>	41.334,73 m <sup>2</sup> (1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	41.334,73 m <sup>2</sup> (1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>	115 viviendas /ha 352 viviendas	115 viviendas / ha 352 viviendas
<b>DOTACIÓN DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO</b>	486 (121,5 en espacio publico)	501 (145 en espacio publico)

## 4.4.3.2.- Distribución del aprovechamiento urbanístico lucrativo (Nuevo)

UNIDADES EDIFICATORIAS Edificación Residencial Colectiva en Manzana Cerrada y Mixta	USO PRINCIPAL	OCUPACIÓN MAXIMA PLANTAS S/ RASANTE (m2)	SUPERFICIE PARCELA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m2t)
B.1	VIVIENDA PROTEGIDA COLECTIVA	1.506	2.929,54	64	7.514,65
B.2.1	VIVIENDA COLECTIVA	1.297	2.018,50	55	6.388,34
B.2.2	VIVIENDA COLECTIVA	520	789,40	22	2.570,29
B.3.1	VIVIENDA COLECTIVA	2.360	3.484,71	98	11.566,29
B.3.2	VIVIENDA COLECTIVA	2.660	3.352,22	99	11.566,29
B.4	VIVIENDA COLECTIVA	390	396,77	14	1.728,87
<b>TOTAL</b>		<b>8.733</b>	<b>12.971,14</b>	<b>352</b>	<b>41.334,40</b>

#### 4.5.- GESTIÓN URBANÍSTICA: DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

En el Sector que constituye el Area de Intervención F-54-2 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza, se delimita mediante el presente Plan Especial a los efectos del art. 99.3 de la Ley 5/1.999 y art. 2.1.15.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza, una única unidad de ejecución con el ámbito territorial de la totalidad del Area, a efectos de su gestión urbanística y equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas.

El sistema de actuación del Area de Intervención F-54-2 será de compensación, correspondiendo a los propietarios del Area en cumplimiento del art. 138 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999, aportar los terrenos de cesión obligatoria, y realizar a su costa la urbanización constituyéndose en Junta de Compensación.

La Junta de Compensación se promoverá cumplimentando en cualquier caso los plazos máximos previstos en la Ley 5/1999, presentándose para su aprobación municipal el proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta, y posteriormente el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, actuando a todos los efectos dicha Junta como entidad urbanística colaboradora.

Tramitación  
cita.

Asimismo, resultan aplicables a la actuación urbanística contemplada en este Plan Especial los deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado establecidos en el artículo 18 de la Ley 5/99, y art. 2.1.12 a 2.1.16 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza. En función de los mismos los propietarios de las respectivas unidades de ejecución, a través de la gestión urbanística por el sistema de compensación, procederán a efectuar las actuaciones siguientes:

- Reparto equitativo de beneficios y cargas urbanísticas entre todos los propietarios de suelo del Area.
- Costear y ejecutar las obras de urbanización interior incluidos los sistemas locales viarios, de espacios libres y dotacionales, así como

la conexión con las infraestructuras exteriores del ámbito, con objeto de instalar los servicios urbanísticos necesarios.

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza de los terrenos destinados al sistema local de espacios libres (zonas verdes) y dotaciones públicas, que serán entregados e inscritos a favor de dicha Corporación con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Zaragoza el 10% del aprovechamiento medio del Sector que conforma el Area F-54-2, eximiendo a la Corporación de participar en los costes de urbanización correspondientes a dicho aprovechamiento.
- Conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 147 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (R. D. Leg. 2/2.000 de 16 de junio).
- Cualquier otra actuación urbanística prevista en el presente Plan Especial o en el instrumento de gestión urbanística correspondiente.

## **5.- NORMAS URBANISTICAS**

### **CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.1.- Naturaleza, finalidad y ámbito del plan especial y de sus normas urbanísticas**

1.- Estas ordenanzas son parte integrante del Plan Especial de Reforma Interior del Area de Intervención F-54-2 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza.

2.- El Plan Especial de Reforma Interior del Area de Intervención F-54.2 tiene por objeto la ordenación de su ámbito, en el que, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el PGOU, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas

#### **Artículo 1.2.- Integración normativa.**

1.- Las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y las presentes ordenanzas, constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial de este Plan Especial.

2.- Estas ordenanzas desarrollan las normas urbanísticas del PGOU y concretan las determinaciones de su capítulo 5.2 en el ámbito del Area de Intervención F-54.2, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, cuarto y octavo, de las normas del PGOU

#### **Artículo 1.3.- Vigencia del Plan Especial**

1.- El presente plan especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus ordenanzas.

2.- La vigencia del plan especial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudieran producirse.

#### **Artículo 1.4.- Interpretación de los documentos del Plan Especial**

1.- La interpretación de los documentos del plan especial 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 PGOU.

2.- En la interpretación de los documentos del Plan Especial, se aplicarán los siguientes criterios de prelación:

- a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos

lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales, y a los intereses más generales de la colectividad.

## **CAPITULO SEGUNDO – REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 2.1.- Destino de los terrenos**

1.- El presente plan especial ordena los terrenos comprendidos en su ámbito, que el plan general incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado (zona F), con el nivel pormenorizado propio del suelo urbano consolidado.

2.- Los terrenos ordenados por este plan especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación de este plan especial, y cuando sus titulares hagan efectivos mediante el sistema de compensación los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización, y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

### **Artículo 2.2.- Calificación del suelo**

1.- El área de intervención F-54.2 queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se establece en el presente capítulo, en base a la zonificación establecida en el presente PERI.

2.- El suelo ordenado por este plan especial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

a) Sistema local viario :

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Toda la



superficie viaria ordenada en este Plan Especial del Area F-54-2 se prevé de titularidad pública.

b) Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos :

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Sistema local de dotación de equipamiento

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones tercera y cuarta del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

d) Uso residencial

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas para edificación residencial colectiva rodeando el perímetro de la manzana. Dentro de este concepto, se consideran las siguientes unidades edificatorias:

- Semi intensiva bloques colectivos B.2.1, B.2.2, B.3.1, B.3.2 y B.4
- Semi intensiva bloque colectivo de vivienda de protección pública B.1.

Estas unidades edificatorias se regulan en el capítulo tercero referido al régimen de la edificación residencial, y deberán cumplimentar las condiciones particulares que para cada una de ellas se definen en los "Cuadros de Características".

e) **Usos compatibles y complementarios**

En la planta baja de las unidades edificatorias residenciales colectivas se prevén **los usos compatibles y complementarios al uso principal de vivienda colectiva**, previstos en el art. 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General con las limitaciones que en dicho precepto se señalan. Definida la edificabilidad máxima de cada unidad edificatoria, **los usos compatibles y complementarios** no podrán sobrepasar el 25% del total de la edificabilidad prevista para esa unidad edificatoria

## **CAPITULO TERCERO.- REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**

### **Artículo 3.1.- Régimen general de la edificación**

La edificación sobre rasante estará constituida por locales de vivienda agrupados horizontal y verticalmente, y estructurados sobre un núcleo común de accesos configurando módulos de edificación. Los locales de planta baja, con acceso independiente de la vía pública, se destinarán predominantemente a **los usos compatibles y complementarios al uso principal de vivienda colectiva en las condiciones previstas en el art. 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**

Dichos bloques se adaptarán a las alineaciones de parcela en planta baja, pudiendo retranquearse en plantas altas. En los casos en los que la configuración lo permita, la planta bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela. Se definen unas alineaciones máximas de edificación para plantas sobre rasante, debiendo dejar libre de edificación sobre rasante el resto de las parcelas, superficie que se tratará para utilización y mantenimiento restringida a los propietarios de viviendas y locales.

Se requerirá proyecto básico unitario de edificación para cada una de las manzanas que integren más de una unidad edificatoria, ó estudio de detalle que fije las condiciones de ordenación de los volúmenes edificatorios de los solares colindantes.

### **Artículo 3.2.- Limitaciones de aprovechamiento**

#### **1.- Perfil**

El perfil de edificación estará constituido en todas las parcelas por un máximo de planta baja y siete plantas altas. Pudiendo reducirse el número de plantas definiendo el tratamiento de las fachadas escalonadas. Permittedose en este caso la utilización de terrazas de uso privativo sobre las viviendas inferiores.

#### **2.- Tipo de edificación**

Se autorizan los bloques de desarrollo dominante en altura, rodeando el perímetro de la manzana, permitiendo patios interiores. Los patios abiertos a manzana mantendrán las condiciones definidas en las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza, posibilitándose en patios de manzana retranqueos de hasta 3 veces la anchura, siempre y cuando la superficie del patio abierto sea como mínimo 2,5 veces el cuadrado del número de plantas.

Se prevén locales con una altura máxima de PB de 5,50 mts, y se deberá tratar convenientemente la cubierta de estos locales, cuando sobre ellas no exista edificación.

### 3.- Condiciones de parcelación

Sin perjuicio de la parcela resultante correspondiente a la Unidad Edificatoria B-4 que se define por razones de ordenación en el presente Plan Especial, la parcela mínima queda establecida en 500 m<sup>2</sup>

### 4.- Condiciones de posición y ocupación en planta

La edificación se emplazará en el interior de las áreas de movimiento de las parcelas, permitiéndose vuelos, y se ha grafiado la alineación máxima de vuelos permitidos.

Será preceptiva la edificación hasta límite de parcela, cuando esta limite como medianera con otra parcela edificable, siendo preceptivo el tratamiento de paños medianeros según normas urbanísticas del P.G.O.U. de Zaragoza.

Las alineaciones obligatorias lo serán para la edificación en PB, permitiéndose retranqueos en las superiores.

### 5.- Superficie edificable, ocupación máxima y número de viviendas

En todos los casos, la ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la superficie de la parcela.

Las características de las unidades edificatorias son:

El presente Plan Especial de Reforma Interior F 54-2 se aprueba con carácter de Plan Especial de Reforma Interior F 54-2 con carácter de planario el día 23 de Noviembre de 2005.

Por: LOS JUNTES DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SERVICIO ESPECIAL DE ORDENACIÓN  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

18 NOV 2005

UNIDAD EDIFICATORIA	SUPERFICIE m2	OCUPACIÓN S. RASANTE M2	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUP. MAX. EDIFICABLE m2(t)	PERFIL
B.1	2.929,54	1.506	64	7.514,65	B+7
B.2.1	2.018,50	1.297	55	6.388,34	B+7
B.2.2	789,40	520	22	2.570,29	B+7
B.3.1	3.484,71	2.360	98	11.566,29	B+7
B.3.2	3.352,22	2.660	99	11.566,29	B+7
B.4	396,77	390	14	1.728,87	B+7
<b>TOTAL</b>	<b>12.971,14</b>	<b>8.733</b>	<b>352</b>	<b>41.334,40</b>	

En la Unidad Edificatoria B.1, la edificación se destinará a vivienda colectiva de protección pública y en el resto vivienda colectiva libre.

#### 6.- Vuelos y aleros

Se permiten vuelos máximo, abiertos o cerrados, de 1,20 mts en un 60% de la longitud de fachada, y del perímetro de la edificación a patio de manzana, que en cualquier caso se dispondrán a partir del techo de planta baja y a una altura superior a 3,50 mts de la rasante del terreno.

Teniendo en cuenta las condiciones de soleamiento y la necesaria protección solar con elementos perpendiculares al plano de fachada, se permiten aleros en todas las fachadas con orientación Sur, S.E. y S.O., de hasta 1/3 de la altura del hueco que protejan. Y los aleros situados en el encuentro de la fachada y la cubierta del edificio tendrán una anchura máxima de 2,00 mts (incluso en patios interiores), no contabilizándose el alero superior de protección solar a la hora de dimensionar el patio, que se entiende como un elemento bioclimático, además de ventilación y soleamiento.

### 7. Proyectos de edificación

Cada unidad edificatoria deberá resolverse mediante un proyecto básico de edificación único. Los accesos a los garajes se establecerán de forma independiente en cada unidad edificatoria, y se resolverán desde los tramos del sistema local viario colindantes con las unidades edificatorias en los que se admita el tráfico rodado.

#### **Artículo 3.3.- Condiciones de uso**

- 1.- Uso principal: Vivienda colectiva.
- 2.- Usos compatibles complementarios: los que se detallan en el artículo 4.2.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General para la zona A-2 con las mismas limitaciones.

#### **Artículo 3.4.- Estudios de Detalle**

- 1.- Si las parcelas resultantes que se definan en el Proyecto de Reparcelación del Area no son coincidentes con las Unidades Edificatorias establecidas en el presente Plan Especial, se formulará conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación un Estudio de Detalle, con objeto de adaptar la disposición y ordenación de los volúmenes edificatorios, así como su ocupación de parcela y las alineaciones y rasantes de los mismos, previstas en el presente Plan. En este caso, la reordenación de volúmenes del Estudio de Detalle adaptada a las parcelas resultantes definidas en el Proyecto de Reparcelación, únicamente podrá afectar al suelo del Area que el Plan Especial destina a las unidades edificatorias, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de la edificación residencial que se establecen en el presente capítulo de Normas Urbanísticas.
- 2.- Se podrá transferir mediante Estudio de Detalle superficie edificable y número de viviendas de una unidad edificatoria a otras, con la conformidad de los propietarios afectados, sin que ello pueda suponer un incremento o disminución que supere el 10% de la superficie edificable o número de

viviendas originariamente asignado en el Plan Especial a las unidades edificatorias afectadas.

### ***Artículo 3.5.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación***

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuan a la ordenación, y al régimen de uso y edificación, establecidos en el presente PERI de conformidad con la previsión al respecto contenida en el PGOU

### **Artículo 3.6.- Condiciones estéticas**

1.- Las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas en las normas urbanísticas del plan general, las contenidas en su artículo 2.2.22.

2.- Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabados de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas. En particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

El acabado de los elementos que conformen los soportales, en caso de preverse en los proyectos de la edificación, tendrá características similares al del resto de las fachadas en que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista, salvo que esta hubiera sido adecuadamente diseñada para ello.

3.- En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón.

4.- Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante

elementos correctamente terminados, que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de fachada.

#### ***CAPITULO CUARTO.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN***

##### **Artículo 4.1.- Ejecución de la urbanización**

1.- El presente plan especial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

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.

##### **Artículo 4.2.- Condiciones generales del proyecto de urbanización**

1.- Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan especial deberán canalizarse prioritariamente por suelo de uso y dominio público.

2.- Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya que se trata de implantaciones nuevas.

3.- Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, de espacios libres o de zonas verdes.

4.- Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPI/96 y **en la ordenanza municipal de Zaragoza de prevención de incendios.**

5.- Los trazados, las condiciones de posición, y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan especial, 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 de las obras ordinarias que pudieran complementarlo, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que estas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### **Artículo 4.3.- Características de la red viaria**

1.- El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan especial 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 comprendida en el ámbito del presente plan especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y en particular, 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.- En los pasos de peatones se rebajarán los bordillos y se colocarán los pavimentos especiales de acuerdo con lo contemplado por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas

Los elementos de mobiliario urbano y alumbrado que se sitúen sobre las aceras lo harán de tal modo que se respeten los pasos mínimos indicados en la



normativa de supresión de barreras y normativa de incendios, empleándose soluciones especiales cuando se trate de aceras estrechas.

4.- En el proyecto de urbanización se contemplará la realización de alcorques para la plantación de arbolado en la vía pública. Cuando la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas y enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

Los alcorques se situarán próximos a la banda destinada al estacionamiento de vehículos, entremezclados con las plazas a razón, al menos, de un alcorque por cada dos plazas si estas se disponen en cordón, y de un alcorque cada tres plazas si se disponen en batería. En las calles peatonales, los alcorques se situarán de manera que dejen a un lado una banda libre para el eventual paso de camiones de extinción de incendios de anchura no inferior a 6 mts. en las aceras definidas como de aproximación.

5.- La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes de suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento.

#### **Artículo 4.4.- 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 plan especial 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.- El proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos, del ochenta por ciento de la superficie total del sistema local de zonas verdes y espacios libres.

3.- El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sahara Grass o similar).

4.- En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de 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. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

## 6.- PLAN DE ETAPAS

En el Area de Intervención F-54-2 en que se delimita una única unidad de ejecución a efectos de su gestión urbanística, se prevé una única etapa para la ejecución de las obras de urbanización, y los siguientes plazos máximos en el desarrollo de su gestión urbanística:

### BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

La presentación en el Ayuntamiento de Zaragoza del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Area de Intervención F-54-2 se prevé que tenga lugar en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial.

*Trazos  
gte.*

### PROYECTO DE REPARCELACION Y PROYECTO DE URBANIZACION

Para la presentación del Proyecto de Reparcelación del Area de Intervención F-54-2 ante el Ayuntamiento de Zaragoza, se establece un plazo máximo de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación del Area, y a su vez, el plazo máximo de presentación del Proyecto de Urbanización será de seis meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

### OBRAS DE URBANIZACION

Para la ejecución de las obras de urbanización del Area F-54-2, el plazo máximo se establecerá en el Proyecto de Urbanización del Area.

### LICENCIA DE OBRAS

En el plazo máximo de un año desde la recepción municipal de las obras de urbanización del Area, deberán formularse las solicitudes de licencias de

obras con los correspondientes Proyectos de Edificación. Posibilitándose no obstante la simultaneidad de urbanización y edificación, de conformidad con la vigente legislación.

### OBRAS DE EDIFICACION

Los plazos para la ejecución de la edificación vendrán fijados en los acuerdos de otorgamiento de las correspondientes licencias de obra.

No obstante, se considerarán los plazos de este Plan de Etapas como máximos, y podrán siempre anticiparse si lo permitiera la normativa urbanística y el desarrollo del ámbito, sin excluir la posibilidad de tramitaciones simultáneas o conjuntas; incluso, si fuese del interés de los promotores, podrán simultanearse las obras de urbanización con la edificación en las condiciones establecidas en la normativa urbanística. En este sentido, podrán variar con su acotamiento o eliminación en el eventual caso de que pudiera tramitarse por el procedimiento conjunto del art. 141 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999, o en el caso de que el suelo de la unidad de ejecución pasara a ser de propietario único.

## 7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

### INTRODUCCION

El presente Estudio Económico-Financiero se redacta con el fin de cumplir lo previsto en el art. 112.1 F) del Decreto 52/2002

Se procede a efectuar una estimación del coste de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. El coste de las obras se establecerá de forma más detallada una vez redactado el Proyecto de Urbanización.

Se elaboran estas previsiones económicas con carácter aproximado y meramente orientativo, ya que no existen los proyectos técnicos completos que lo desarrollarán, y son estimaciones a la fecha de formulación de este PERI. En definitiva, se ha procedido a realizar una estimación inicial y que no presenta carácter vinculante, del coste de las obras de urbanización del área de actuación, y de la implantación de los servicios urbanísticos, así como el valor del derribo de las edificaciones existente. Se ha considerado también la adecuación de zonas calificadas como S.G.U. en el P.G.O.U. de Zaragoza, e incluidas en el ámbito del Area de Intervención F-54-2 con consideración de vías colectoras de dotación local, por lo que su ejecución se incluirá en el proyecto de urbanización del Area, ya que son necesarias para la continuidad de la trama urbana.

### CUANTIFICACION ESTIMATIVA DEL COSTE ECONOMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

En el resumen de presupuesto orientativo del coste de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización en el Area de Intervención F-54-2, se incluye también la estimación de los costes de derribo de todas las edificaciones existentes que resultan incompatibles con la ordenación

propuesta, y no será hasta la formulación del Proyecto de Reparcelación, cuando se disponga de los datos e información necesaria para concretar otros gastos de urbanización, como honorarios profesionales por la elaboración de los instrumentos urbanísticos, así como la valoración de las indemnizaciones económicas por bienes ajenos al suelo que pudieran resultar procedentes conforme a la normativa aplicable, y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Area.

A continuación a los efectos del art. 99.1 e) del Decreto 52/2.002, se desarrolla la valoración aproximada de los costes de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Area F-54-2, desglosados en capítulos, incluyendo G.G. y B.I:

<input type="checkbox"/>	Explanación y derribos	492.829,00 euros
<input type="checkbox"/>	Pavimentación	472.825,89 euros
<input type="checkbox"/>	Jardinería	40.200,00 euros
<input type="checkbox"/>	Red de abastecimiento de agua y bocas de riego	31.502,00 euros
<input type="checkbox"/>	Red de alcantarillado	65.715,00 euros
<input type="checkbox"/>	Red de Distribución Energía Eléctrica	24.200,00 euros
<input type="checkbox"/>	Alumbrado Público	53.320,00 euros
<input type="checkbox"/>	Red de Telefonía y Gas	40.120,00 euros
<input type="checkbox"/>	Amueblamiento Urbano y Señalización	15.100,00 euros
→ <input type="checkbox"/>	Soterramiento de acequia	<u>16.100,00 euros</u>
	SUMA	1.251.911,89 euros
<input type="checkbox"/>	16% IVA	200.305,90 euros
	TOTAL OBRAS	1.452.217,79 euros

Lo que representa una repercusión de 35.133 euros/m<sup>2</sup> sobre suelo bruto a urbanizar. Siendo la repercusión de derribos 7,59 euros/m<sup>2</sup> de edificación a derribar.

Asimismo, se efectúa una estimación alzada mínima de 600.000 € en concepto de indemnizaciones de bienes ajenos al suelo, sin perjuicio de que la determinación pormenorizada y detallada de de dichas indemnizaciones, que incluirán las valoraciones económicas de las

construcciones a derribar, traslado de actividades y extinción de derechos, se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación del Area, de conformidad con la normativa vigente.

Zaragoza – septiembre de 2005

Fdo.: Angel Farinós  
Arquitecto

Fdo.: Joaquín Magraza  
Arquitecto

Fdo.: Fernando Used  
Arquitecto

Fdo.: Juan Seara  
Arquitecto

Fdo.: Fernando J. Zamora  
Abogado

Fdo.: Pablo Pisa  
Abogado



## **8.- ANEXO AL PERI DE INICIATIVA PARTICULAR**

### **8.1. GENERALIDADES.**

Se tramita el presente Plan Especial del Area de Intervención F-54-2 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza a instancia de las Entidades Mercantiles "NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A" y "HERCESA INMOBILIARIA, S.A", que son las entidades promotoras de este Plan Especial, resultando el sujeto urbanizador la entidad urbanística de colaboración (Junta de Compensación), que deberá constituirse para el desarrollo de este Plan Especial.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 112.4 y 99 del Decreto 52/2002 de desarrollo de la Ley Urbanística 5/1.999, siendo el presente Plan Especial de Reforma Interior promovido por la iniciativa particular, además de las determinaciones generales que debe contener todo PERI, se establecen las que figuran en los apartados de este Anexo.

### **8.2.- ACREDITACIÓN DE LA VOLUNTAD DE LAS ENTIDADES PROMOTORAS**

Mediante la firma del presente Anexo por los apoderados de las entidades mercantiles promotoras, se efectúa declaración responsable por las mismas, a los efectos legales oportunos, de su voluntad de iniciar a instancia propia la tramitación del presente Plan Especial del Area F-54-2, como instrumento de planeamiento urbanístico de iniciativa privada

Asimismo, se hace constar por las entidades promotoras que actualmente son propietarias de las parcelas numeradas en el plano parcelario con el nº 12, 13 y 19, y han adquirido derechos en las parcelas 17 y 18 , y se encuentran en negociaciones con otros propietarios del suelo del Area para proceder a la compra de otras parcelas del ámbito.



### **8.3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS**

- "Necso Entrecanales Cubiertas, S.A", con domicilio en Avda. Burgos 27, 28036 Madrid.
- "Hercesa Inmobiliaria, S.A.", con domicilio en C/ Arturo Soria nº 65, 28027 Madrid.
- Diputación Provincial de Zaragoza, con domicilio en Plaza de España nº 2 50004 Zaragoza (Parcela nº 10).
- "Lagarrose S.L", con domicilio en Avda Cataluña 30, 50014 Zaragoza (Parcela nº 11).
- " Inmobiliaria Felze S.L", con domicilio en c/ Inocencio Jiménez s/n, local 5, 50001 Zaragoza (Parcelas nº 14 y 15).
- D. Jesús y D<sup>a</sup>. Adela Pallas Oro, con domicilio en C/ Mónaco nº 2, 50003 Zaragoza (Parcela nº 16).
- "Fagel, S.A.", con domicilio en C/ Dato nº 4, Ppal Dcha., 50005 Zaragoza (Parcela nº 17 y 21).
- D. Gregorio Arcos Barrado, con domicilio en Pº Independencia 8- 5ºB ,50004 Zaragoza (Parcelas 17,18 y 21).
- D. Lorenzo Burdio Martinez, con domicilio en Pº Rosales nº 18, Esc. 2ª, 5ºD, Zaragoza. (Parcela 18)
- Dña Victoria Ramón Ballarín – Dña. Estrella y Dña. Carmen Cuello Ramón, con domicilio en C/ Conde Aranda 45, 1º Dcha, 50004 Zaragoza. (Parcela 18)
- Ayuntamiento de Zaragoza (Parcela 20)
- Comunidad de Regantes Término de Rabal , con domicilio en c/ San Jorge nº 3, 50001Zaragoza.
- "Gas Aragon,S.A" con domicilio en c/ Doctor Aznar Molina 2,50002 Zaragoza.

### **8.4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por los propietarios de suelo del Area de Intervención F-54-2 del PGOU de Zaragoza, en la que se delimita una única unidad de ejecución, mediante el sistema de

Compensación, a través de la Junta de Compensación que se constituya a tal fin, debiendo respetar el Plan de Etapas previsto al efecto en este Plan Especial

#### **8.5.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE PROMOTORES Y AYUNTAMIENTO.**

Los compromisos a contraer entre los promotores del presente Plan Especial y el Ayuntamiento, y en su momento con la Junta de Compensación que se constituya en el Area de Intervención F-54-2 serán los siguientes:

1º) Redacción y presentación a trámite para su aprobación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización en los plazos fijados en el Plan de Etapas anterior, una vez aprobado este Plan Especial.

2º) Ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos generales con arreglo al plazo indicado en el Plan de Etapas. Los plazos serán sucesivos y contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación.

3º) Compromiso de cesión de los terrenos destinados a espacios libres, viales y dotaciones públicas.

4º) Urbanización de los espacios libres, zonas verdes y viales.

5º) La conservación de las infraestructuras generales de urbanización de cesión obligatoria y gratuita recaerá en la Junta de Compensación hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

6º) Compromiso de cesión del 10% del aprovechamiento medio del Sector que configura el Area F-54-2 , asumiendo los propietarios los gastos de urbanización correspondientes a dicho aprovechamiento.

### **8.6.- GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS POR EL PROMOTOR Y MEDIOS ECONÓMICOS.**

Los promotores garantizarán el exacto cumplimiento de los anteriores compromisos presentando aval bancario por importe del 6% del coste de **contrata** aquí estimado para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, **antes de la aprobación definitiva del Plan Especial.** Asimismo, cada una de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación estará afecta registralmente con carácter real al pago de todos los gastos derivados de la urbanización de la unidad de ejecución que conforma el Area, en la proporción que le corresponda por el aprovechamiento que se le asigne.

Los promotores cuentan con recursos propios para la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de que puedan acudir al crédito bancario para la financiación de las mismas. Las dos entidades promotoras del presente Plan Especial han desarrollado múltiples actuaciones urbanísticas en todo el país, y cuentan con un prestigio y reconocimiento empresarial sobradamente conocido en el sector inmobiliario nacional.

Zaragoza, Septiembre del 2005

LOS PROMOTORES:

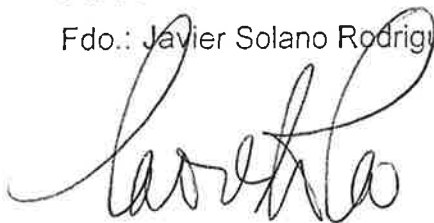
Por NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A

Fdo.: José Ignacio Martínez Bartolomé



Por HERCESA INMOBILIARIA S.A.

Fdo.: Javier Solano Rodríguez



## **9.- DOCUMENTACIÓN ANEXA**

- 9.1.- Ficha del Area del P.G.O.U.
- 9.2.- Acta municipal de delimitación del Area F-54.2
- 9.3.- Reportaje Fotográfico
- 9.4.- Estudio Geotécnico anexo
- 9.5.- Cumplimentacion Normativa NBE CPI-96
- 9.6.- Cumplimentación Condiciones de Accesibilidad
- 9.7.- Cumplimentación de la Normativa de Protección de Ruidos y Vibraciones
- 9.8.- Conformidad de Compañías Suministradoras

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** F-54-2Superficie total (m<sup>2</sup>): 31.100,00

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

Superficie aportada: 31.100,00

**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO**

- Terrenos entre la avenida de Cataluña, el enlace ferroviario y la zona industrial.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

- Sustitución de uso industrial existente por uso residencial y comercial.
- Apertura de nuevos viales y ampliación de la avenida de Cataluña.
- Mantenimiento de la edificación residencial.
- Obtención de espacio público para equipamiento.

**CONDICIONES VINCULANTES**

- Ordenación de bloques residenciales colectivos con predominio de orientación transversal a la avenida de Cataluña.
- Creación de viario longitudinal, separando los usos residencial de otros usos de transición al industrial.
- Creación de frente al Sur del área industrial existente (Norte del Área F).
- Reserva de parcela dotacional.

**GRADO:**

8

Usos y tipología de la edificación: A2/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,35

Densidad (viv/Ha): 115

Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,227

Altura máxima: B+7

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

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

**CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):**

Dotaciones: 10

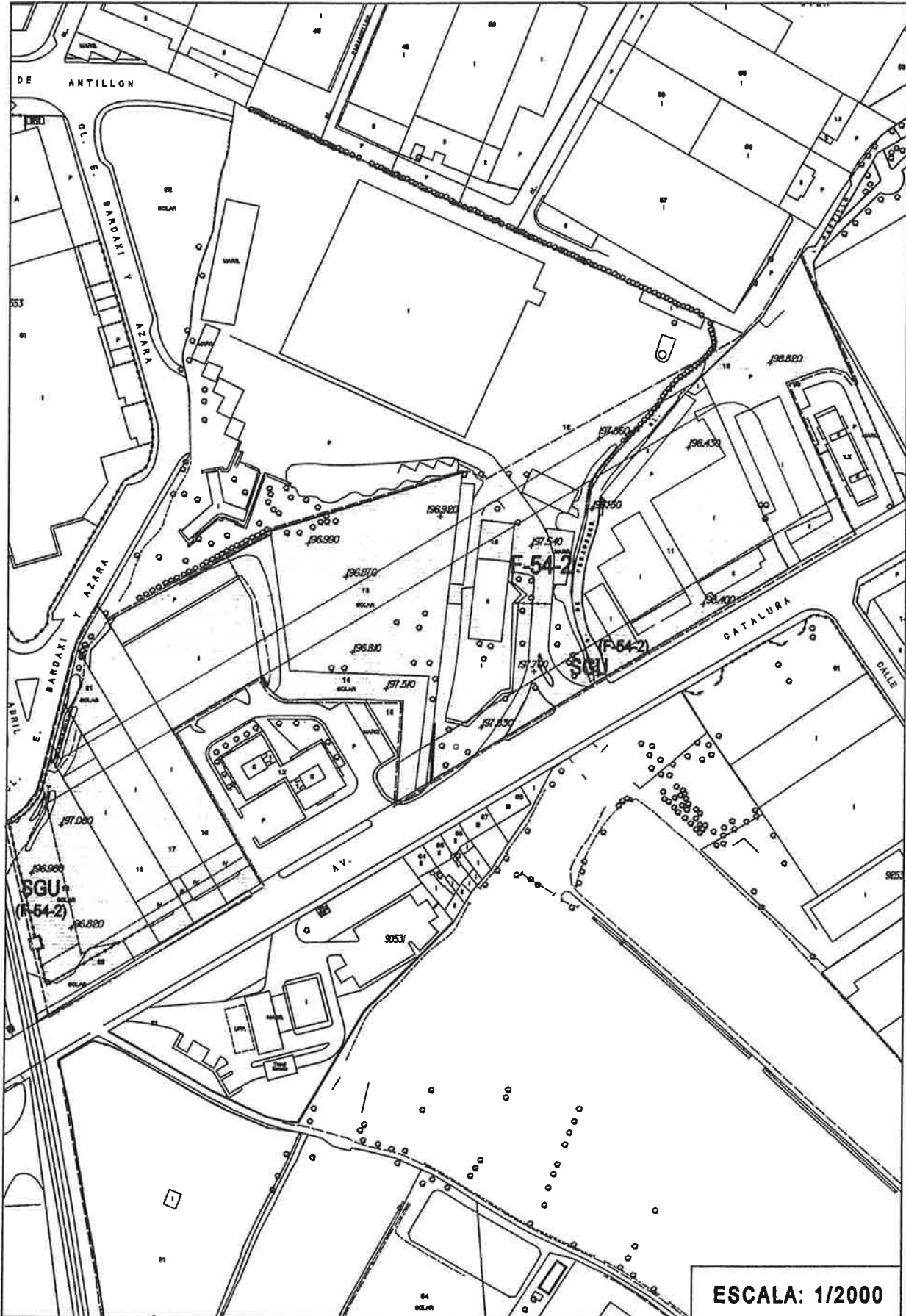
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 45

Viaros: 25 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: M-13



**AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**  
 AREA DE URBANISMO  
 SERVICIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA  
 SECCIÓN DE TOPOGRAFÍA

**DELIMITACION DE AMBITO DEL AREA F-54-2**

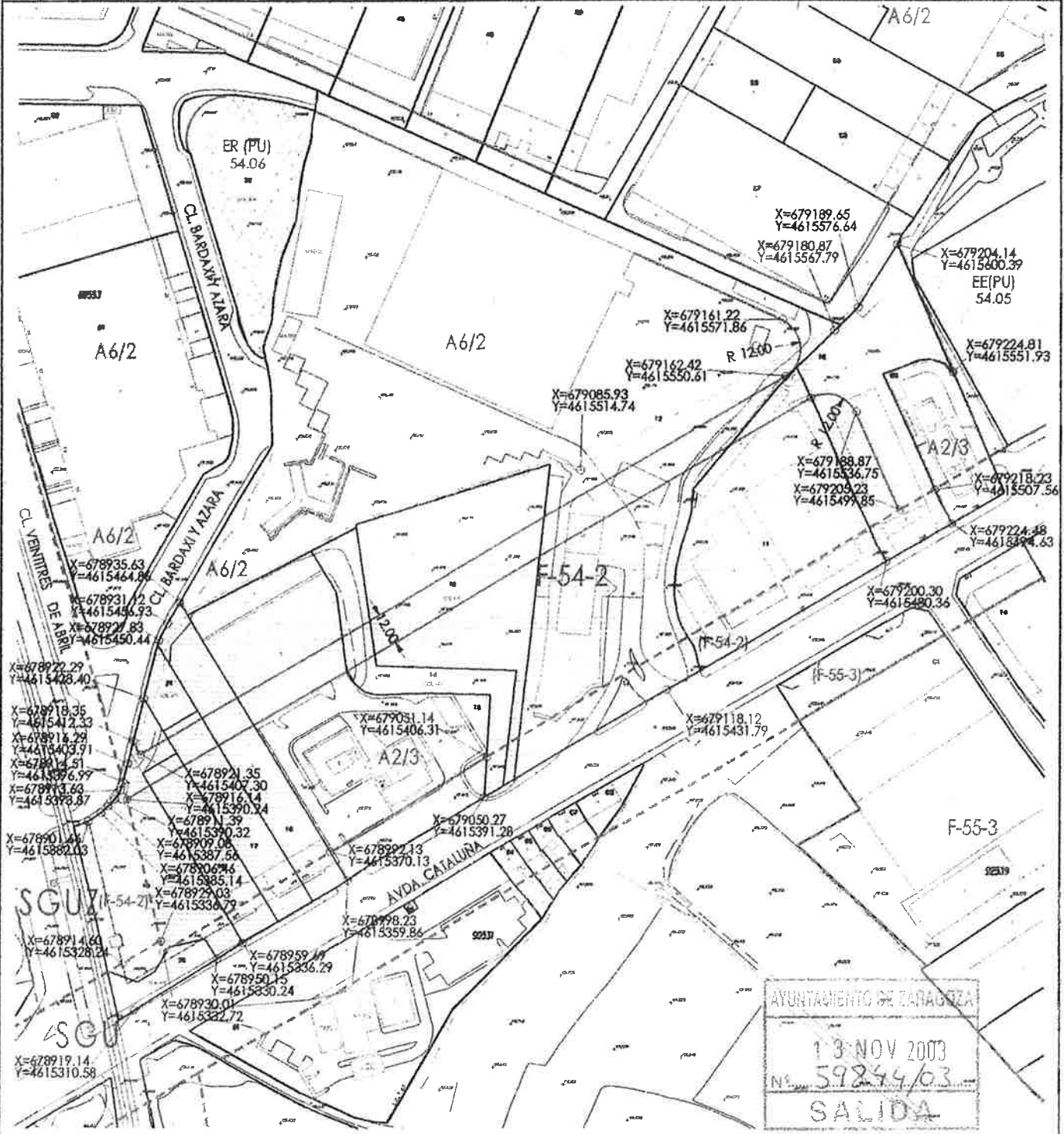
SEGUN EL T.R. DE P.G.O.U. DE 13-12-2002

Nº. REG. GENERAL: 1041209 03      AREA DE REFER. 54

SOLICITANTE: ANGEL FARINOS SAID (ARQUITECTURA FU, S.L.)

EMPLAZAMIENTO: AREA F-54-2

LEYENDA	— ALINEACIÓN EXISTENTE	<b>CUADRO DE SUPERFICIES</b> (Basadas en la Cartografía Municipal)	EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO  Firmado: FCO JAVIER MILLAN PALACIOS	
	— NUEVA ALINEACIÓN			
	- - - RETRANQUEO DE FACHADA			
	□ ZONA PEATONAL			
	□ ESPACIO LIBRE PRIVADO			
250.00 NUEVA RASANTE (LAS RASANTES SERAN LAS EXISTENTES SALVO LAS SEÑALADAS COMO NUEVAS)	SUP. NETA: 30.618,32 m <sup>2</sup> SUP. CHAFLANES SUP. VIALES OTRAS SUP.	FECHA: 12-11-2003      ESCALA: 1:2000		



## 9.5 ANEXO – CUMPLIMENTACION CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS

---

Tanto la NBE CPI-96, como la Ordenanza Municipal de Protección Contra Incendios de Zaragoza, aprobada el 5/5/2000, señalan condiciones que deberá reunir el planeamiento urbanístico, así como las condiciones de diseño y construcción del entorno inmediato de los edificios, accesos, huecos de fachada y redes de suministro de agua, posibilitando y facilitando la actuación del Servicio Contra Incendios y Salvamento.

El presente Plan Especial de Reforma Interior ordena una extensión de 30.618,32 m<sup>2</sup>, ubicados al pie de la Avenida de Cataluña, presentando un frente a dicha Avenida de 300 mts y un fondo medio de 90 mts.

La Ordenación dispone la edificación Residencial en 7 unidades edificatorias, con una altura máxima de PB+7 altas.

Todas las unidades edificatorias son contiguas, al menos entre dos lados, a calles de tráfico rodado que presentan una anchura de calzada de 7 mts. Lo que permite plantear carriles o zona de rodadura con altura de gálibo de 4 mts y capacidad portante no inferior a 2.000 Kp/m<sup>2</sup>, con radios de giro superiores a 5,30 mts.

Lo que posibilita la aproximación de unidades móviles de salvamento y socorro.

Se han definido unas alineaciones máximas que permiten que la separación entre espacio de maniobra (calzadas) de vehículos pesados del Cuerpo de Bomberos y la fachada de las edificaciones, sea inferior a 10 mts, permitiendo una aproximación sin obstáculos (bancos, farolas, etc) superior a 6 mts.



Las edificaciones deberán cumplimentar las condiciones de accesibilidad por fachada, señaladas en la Ordenanza Municipal y CPI-96.

Las condiciones de las redes de agua serán definidas en el Proyecto de Urbanización, planteándose a nivel de Plan Especial un esquema. En dicho esquema se definen cinco hidrantes, de manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, sea inferior a 200 mts.

Los hidrantes se situarán bajo rasante del pavimento, y serán de modelos normalizados por el Ayuntamiento de Zaragoza.

En el Proyecto de Urbanización se contemplará que el diseño de la red permita la puesta en servicio de los hidrantes más próximos, siendo el caudal de cada uno de ellos de 500 l/min.

Asimismo se señalarán las condiciones de las tapas de registro de canalizaciones de servicios públicos.

El Area no es contigua a Areas forestales.

Zaragoza – septiembre de 2005

LOS ARQUITECTOS  
[Handwritten signatures and initials]



## 9.6 ANEXO CUMPLIMENTACION CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

---

Tal como se grafía en los planos 03 y 06, Trama Viaria y Cumplimiento Barreras Arquitectónicas, se ha cuidado el cumplimiento del Decreto 19/1999 y de la Ordenanza del Ayuntamiento de Zaragoza de Supresión de Barreras Arquitectónicas, especialmente los artículos 4 a 9, 11 a 16, 18, 20, 21 y 22

### CUMPLIMENTACION DE ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

- **Accesos** – Presentan una anchura mínima de 2,00 mts, que en la mayor parte es de 2,50 y 3,00 de anchura, no existiendo elementos que limiten una altura libre para el paso de personas de 2,00 mts.

**Pavimentos** – Son antideslizantes y sin resaltes. Previendo baldosa hidráulica en accesos perimetrales a los desniveles para paso de peatones.

El arbolado dispondrá de alcorque, cuyo pavimento se rasará con la acera.

- **Vados de Vehículos** – No se señalan, al desconocer la posición del acceso a garage en las parcelas residenciales
- **Pasos de Peatones** – Se señalan en el plano 06. El pavimento en rampa será de diferentes características que la acera.
- **Plazas y Espacios Libres Públicos** – Las sendas serán de anchura superior a 2,00 mts. y pendientes inferiores a 4%.
- **No se preven rampas ni escaleras**, dada la topografía del terreno.

- **Pasamanos** – Se preveñ de 5 cms de diámetro y serán dobles en escalera y rampa, con remate para evitar enganches
- **Aparcamientos** – Se preveñ 6 plazas reservadas, dos de 3,60 mts x 4,50 mts en batería, y 4 de 5,00x2,20 mts en línea  
No se preveñ aseos públicos.
- **Mobiliario Urbano** – Principalmente lo constituirán los bancos y alcorques que se colocan alineadamente separando los bancos, de manera que permitan el acceso de una silla de ruedas de 0,80 cms a cada extremo.  
Las papeleras se instalan a 90 cms de altura de boca.

Las características concretas de parada de autobús, marquesina, y bancos, se explicitarán en el Proyecto de Urbanización

septiembre de 2005

LOS ARQUITECTOS



Handwritten signatures of architects, including a large signature on the left, a signature in the middle, and a signature on the right that reads 'F. L. F. L. L.' and 'F. L. L.' below it.



## 9.7 ANEXO – CUMPLIMENTACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

---

La protección del medio ambiente es una preocupación reconocida por nuestra Constitución, art. 45, y en concreto la protección contra la contaminación acústica constituye un objetivo a alcanzar en la planificación urbanística, con el fin de garantizar el derecho a la intimidad personal y familiar y a un medio ambiente adecuado.

Esta opinión es refrendada por conclusiones o propuestas que en el estudio Zaragoza Ciudad Sostenible, que realizan J. Blasco y D. Baringo, indicándose que “es en la política de tráfico y transportes donde la Administración Pública puede incidir con mayor eficacia en la reducción de la contaminación acústica”. “Está demostrado que progresivos descensos en la velocidad del tráfico suponen disminución en paralelo en el número de decibelios emitidos”.

El cumplimiento de la Ordenanza Municipal, cuyo objeto es “garantizar el derecho a la intimidad personal y familiar, a la protección de la salud, así como a la calidad de vida y un medio ambiente adecuado, y proteger los bienes de cualquier naturaleza”, se centra en lo dispuesto en el Título III, donde se determinan las características de medición y límites de nivel acústico, limitándose en el artículo 41 los niveles sonoros de fuentes y actividades, excluido el ruido ambiental (tráfico, fuentes naturales) para diversos usos, Sanitario, Residencial, Docente, y Servicios Terciarios.

Señalará asimismo el tipo de Area en la que está incluida el Area de Intervención F 54-2 en su artículo 6º, que es Tipo II: sectores de territorio con predominio de suelo urbano o urbanizable de uso residencial, comercial y de servicios. Para lo cual se señala en el artículo 42 que “ninguna actividad o fuente sonora podrá producir en el ambiente exterior niveles sonoros superiores a 55 dB(A)”. En otros

artículos, todos ellos de obligado cumplimiento, se limitan los niveles de vibraciones, la información al ciudadano, así como el régimen sancionador. Especificándose las condiciones acústicas en edificios, en nuevas urbanizaciones, y en las instalaciones de la edificación, ruido de vehículos y otros

En lo que respecta a planeamiento y acuerdo con lo previsto en el artículo 8º, se realiza la siguiente evaluación:

**A) Descripción**

La ordenación de 30.618 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avda. de Cataluña, presentando un frente discontinuo de 300 mts y un fondo medio de 90 mts.

Se prevén un total de 352 viviendas, con un máximo de altura de Pl. Baja y siete altas, que se ubican en 7 unidades edificatorias.

Se prevé una superficie dotacional de 3.127,66 m<sup>2</sup> Zona Verde y espacios libres públicos de 3.202,50 m<sup>2</sup>. que se ubica en límite con la zona industrial contigua al N.O.

La Zona Industrial existente está consolidada y cuenta con vegetación desarrollada en su perímetro, lo que permite una barrera acústica.

De acuerdo con el mapa de ruidos, la principal fuente de contaminación fónica en el Area es la Avenida de Cataluña

Por ello, las futuras edificaciones residenciales se ubican a una distancia no inferior de 25 mts. del eje de dicho vial.

Se ha previsto un vial de aparcamiento entre las edificaciones y la Avenida de Cataluña, que actuará junto con el arbolado previsto como elemento disipador de ruidos a las viviendas.

**B) Organización del Tráfico**

Se ha previsto un vial paralelo a la Avenida de Cataluña, que por sus características será de tráfico lento (se posibilita el aparcamiento en línea), con dos penetraciones hasta la Avenida de Cataluña y otros viales perpendiculares que posibilitan el acceso de vehículos de tráfico interno.

Asimismo se ha previsto un carril bici en el vial de tráfico lento, paralelo a la Avda. de Cataluña.

La calle Veintitrés de Abril se prolonga hasta conectar con la Avda. de Cataluña.

Existe una parada de autobuses al pie de la Avda. de Cataluña en ambas aceras.

**C) Aspectos a contemplar en el Proyecto de Urbanización**

Las obras de urbanización incluirán los derribos de edificaciones fuera de ordenación comprendidas dentro del ámbito, y se definirá el sistema de recogida de basuras, tipos de pavimento, así como la ejecución de las obras.

Se emplearán equipos y maquinaria en las condiciones señaladas en los artículos 23, 24 y concordantes de la Ordenanza Municipal para la protección contra ruidos y vibraciones, con horarios de trabajo adaptados a la referida normativa.

**D) Condiciones de Licencia de Apertura y Licencias de Obra**

Será obligado el cumplimiento de la Ordenanza Municipal para la protección de ruidos y vibraciones en lo relativo a Condiciones Acústicas de Edificios y Condiciones de Instalación y Apertura de Actividades (sección 7ª)

Se adjunta copia del mapa de niveles fónicos (año 2003), en donde se destaca el nivel fónico de la Avenida de Cataluña. Hoy día, con la puesta en servicio del Tercer Cinturón y la previsible puesta en servicio y

construcción del trazo del Cuarto Cinturón, esos niveles fónicos descenderán.

Zaragoza – septiembre de 2005

LOS ARQUITECTOS

*Handwritten signatures and initials, including 'F. M. L.' and 'F. M. L.' written below.*



AVIANTAMBA...  
CONSEJO MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO, ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo  
plenario de fecha 25 NOV 2005  
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad