

TEXTO REFUNDIDO
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Expediente Municipal nº 1432161/2008

ASUNTO

**MODIFICACIÓN DEL
ESTUDIO DE DETALLE A.I. G 71-4
(Manzanas A-B-C-D-E)**

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN A.I. G-71-4

SITUACIÓN

ÁREA INTERVENCIÓN G 71-4 – Bº Sta. Isabel
Avenida Santa Isabel – C/. Mosén Damián Borobia – C/ Ramón Figueras - Acequia Sur

ZARAGOZA

ARQUITECTO

EMILIO RIVAS SORIA

SEPTIEMBRE - 2009

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 23 DIC 2009
EL SECRETARIO GENERAL DEL MUNICIPIO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

ÍNDICE

MEMORIA

- 1.1.- Antecedentes y objeto
- 1.2.- Equipo técnico redactor
- 1.3.- Emplazamiento y descripción del Área de Intervención
- 1.4.- Relación de Interesados

2.- DATOS URBANÍSTICOS

3.- DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

ANEXOS

Anexo-1 fotocopia de la ficha y plano de ordenación

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS

MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

Con la finalidad de proceder a la gestión del Área de Intervención G-71-4 del Plan General de Ordenación Urbana se presentó en el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza para su tramitación los siguientes proyectos:

Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización

Nº Expte. municipal: 0860680-2005
Nº Expte. municipal: 0860692-2005

Ambos proyectos están siendo informados en la actualidad por los técnicos municipales para su aprobación definitiva

Por lo anterior y al objeto de cumplir con lo solicitado en el Informe Municipal de fecha 12 de mayo de 2006 sobre el Proyecto de Reparcelación, en el que entre otras cuestiones se indicaba que " ... deberá tramitarse un Estudio de Detalle ..." se procedió a desarrollar el documento de Estudio de Detalle para su incorporación al proyecto indicado. Tal Estudio de Detalle recibió la aprobación inicial en fecha 27 de septiembre de 2007 y la aprobación definitiva en fecha 29 de febrero de 2008, constando en el expediente municipal con el número 352283/2007

No obstante lo anterior, en el mencionado Proyecto Aprobado en grado definitivo, se produjo un error a la hora de calcular la edificabilidad total que le correspondía al Área de Intervención, ya que no eran 15.400 los metros edificables que le correspondían al Área de Intervención, sino 15.210 m², es decir, había una diferencia de 190 m² edificables.

Tal diferencia deriva de que la porción de terreno de la parcela denominada "0" en el Proyecto de Reparcelación, no computa edificabilidad, circunstancia que ya se había puesto de manifiesto en los informes municipales técnico y jurídico que se emitieron como consecuencia de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación y que motivaron la presentación del Estudio de Detalle.

Asimismo las 136 viviendas iniciales disminuyen en 2 unidades, resultando por lo tanto un total de 134 viviendas.

El Gobierno de Zaragoza, con fecha de 21 de mayo de 2009, acordó lo siguiente: *"Aprobar, con carácter inicial, modificación de Estudio de Detalle en el Área de Intervención G-71-4, con el objeto de reordenar los volúmenes edificables en las manzanas A, B, C, D y E de la citada área, según proyecto técnico aportado en fecha 19 de marzo de 2009, a instancia de D. Emilio Rivas Soria, en representación de la Junta de Compensación de la citada área, condicionándose la aprobación definitiva a la presentación de un Texto Refundido en el que se de cumplimiento de las siguientes prescripciones:*

1.- Deberá corregirse la edificabilidad asignada a la parcela resultante UE-2 (395,34 m²), adjudicándole la totalidad de los 508,60 m² edificables que le corresponden.

2.- Dada la envergadura de la modificación, no procede tramitar simplemente una corrección de error como solicita la promoción del expediente, sino una modificación del Estudio de Detalle aprobado. En este sentido, al nuevo proyecto que se presente se le dará este tratamiento."

Por todo ello se tramita el presente documento de Estudio de Detalle siendo coincidente en los datos expresados con el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-71-4

Por lo anteriormente expresado la edificabilidad de las parcelas edificatorias (manzanas) queda ajustada según lo siguiente:

PARCELA EDIFICATORIA (Manzana)	Nº DE VIVIENDAS	Edificabilidad Proyecto anterior M2	Edificabilidad corregida M2	ALTURA
A	30	3.200	3.273,78	PB+II / PB+IV
B	45	4.650	4.557,04	PB+III / PB+IV
C	46	5.200	5.058,18	PB+II
D	6	1.100	1.086,42	PB+II
E	7	1.250	1.234,58	PB+II
TOTAL	134	15.400	15.210,00	

1.2.- EQUIPO TÉCNICO

El presente Estudio de Detalle lo redacta el Arquitecto, D. Emilio Rivas Soria colegiado nº 1.297 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón - Demarcación de Zaragoza; con domicilio profesional en calle Isla de Malta, 13 – Casa 3, 50012 de Zaragoza; manifestando no encontrarse bajo incompatibilidad alguna para la redacción del mismo.

1.3.- EMPLAZAMIENTO y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

El Área de Intervención G-71-4 se sitúa en la zona sur del Barrio de Santa Isabel de Zaragoza, entre la Avenida de Santa Isabel, calle Mosén Damián Borobia, calle Ramón Figueras y Acequia Sur.

Los límites de la misma son:

Norte:	Avenida Santa Isabel (fachadas posteriores de edificaciones existentes)
Sur:	Calle El Día y Acequia Cenía Alta
Este:	Fachadas posteriores de edificaciones de la calle Ramón Figueras
Oeste:	Fachadas posteriores de edificaciones de la calle M. Damián Borobia y calle El Día

La superficie del Área según se establece en el Plan General de Ordenación de Zaragoza es de 18.125 metros cuadrados.

Los objetivos fijados para la ordenación son:

- Obtención de zona verde, viarios, equipamientos y paseo peatonal al sur.
- Apertura de vial uniendo los fondos de las calles M. Damián Borobia y Ramón Figueras.

Las condiciones vinculantes de la ordenación son:

- Ordenación vinculante en los planos.
- Espacio libre público junto a la acequia.
- La división parcelaria de las manzanas "d" y "e", se ajustará a las dimensiones de parcela figurada en la ordenación del Área.

El Área de Intervención queda configurada según lo siguiente:

- Una parcela de uso residencial - Parcela "a"
- Una parcela de uso residencial - Parcela "b"
- Una parcela de uso residencial - Parcela "c"
- Una parcela de uso residencial - Parcela "d", con una división parcelaria de seis fincas.
- Una parcela de uso residencial - Parcela "e", con una división parcelaria de siete fincas.
- Una finca que constituye una zona de dotaciones de cesión pública
- Tres fincas que constituyen tres zonas verdes de uso y dominio público
- Una finca que constituye el viario público interior del Área de Intervención

1.4. RELACIÓN DE INTERESADOS

Seguidamente se expresa la relación de interesados del Área de Intervención G-71-4

Propietario	Dirección
ALAMEDA DE LAS CENIAS, S.L.	Avda. Movera, 303, Casa 24 50194-ZARAGOZA
D. SAMUEL SOBRADIEL HERRERO y DOÑA CARMEN BAILO JASO	Calle de la Iglesia, 16, 6º B-4 50016-ZARAGOZA
DON HECTOR PELLICENA COTÍN, soltero y DOÑA OLGA ASENSIO AMO, soltera	Calle El Día, 103 50016-ZARAGOZA
D. LINOS MARTINEZ RUIZ y su esposa DOÑA CARMEN IRANZO MARTIN,	Calle El Día, 105 50016-ZARAGOZA
D. Fco. JAVIER ALIAS CIRUELAS y esposa MARÍA DEL CARMEN PERÁLVAREZ CUBILLO	Calle El Día, 107 50016-ZARAGOZA
D. LUIS BASES ROMANCE y su esposa DOÑA ALICIA ARELLANO MELENDEZ,	Calle Mosén Damián Borobia, 13 50016-ZARAGOZA
Edificios GRACIA & BENITO S.A	Plaza Salamero, 12, 2ª 50004 – ZARAGOZA
D. EMILIO PEREZ BONED y esposa DOÑA MARIA-SALOME-PILAR GAUDES GIL,	Calle Meridiano, 22 50016-ZARAGOZA
EXCMO. AYTO. DE ZARAGOZA	Plaza Nuestra Señora del Pilar, 18 50003-ZARAGOZA
D .DAVID ESPINOSA ROYO	C/ El Día 101. 50.016 Zaragoza
CAJA DE AHORROS DE VITORIA Y ALAVA (CAJA VITAL)	
CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA. Paseo de la Independencia nº8. 50.004 Zaragoza	
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA ARAGÓN Y RIOJA. Plaza Paraíso s/n. 50.008 Zaragoza	

2.- DATOS URBANÍSTICOS

En el Área de Intervención G-71-4 se establecen los siguientes parámetros y circunstancias urbanísticas:

DATOS GENERALES	
SUPERFICIE DEL AREA INTERVENCIÓN G-71-4	18.125 m2
SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	15.210 m2 (*)
DENSIDAD VIVIENDAS	75,00 Viv/Ha
Nº MAX. DE VIVIENDAS	134
ESPACIOS DE CESION	- Dotaciones - Zonas Verdes Públicas - Viario Público
REMISIÓN A ZONA	A1/4

(Nota: Se adjunta en Anexo I – Ficha y Plano del A.I. G 71-4 – Datos iniciales)

(*) La superficie máxima edificable inicial era de 15.400 m2, si bien se ajusta a 15.210 m2 al deducir la correspondiente a una finca del A.I. G71/4 con actual uso de viario, identificada en el Proyecto de Reparcelación como Finca -" 0 " la cual no genera edificabilidad. Asimismo el número total de viviendas inicial de 136 se convierte en 134 viviendas al deducirse de la superficie del área la parte correspondiente a la Finca "0"

PARCELAS EDIFICATORIAS - NUMERO DE VIVIENDAS – SUPERFICIE EDIFICABLE - ALTURA

Por lo anteriormente expresado la superficie edificable de las parcelas edificatorias (manzanas) queda ajustada según lo siguiente:

PARCELA EDIFICATORIA (Manzana)	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE INICIAL M2	SUPERFICIE EDIFICABLE AJUSTADA M2	ALTURA
A	30	3.200	3.273,78	PB+II / PB+IV
B	45	4.650	4.557,04	PB+III / PB+IV
C	46	5.200	5.058,18	PB+II
D	6	1.100	1.086,42	PB+II
E	7	1.250	1.234,58	PB+II
TOTAL	134	15.400	15.210,00	

3.- DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA - A

Sobre la Manzana "A" se realiza una división parcelaria sobre la establecida inicialmente en la ordenación aprobada en el Plan General que implica una redistribución de la edificabilidad asignada en la ficha del Área de Intervención G 71-4. La misma se destina a uso residencial de vivienda.

La ordenación de volúmenes propuesta cumple con los parámetros de altura y superficie edificable determinados en el PGOU para el Área de Intervención indicada.

Por lo anterior los datos de las parcelas resultantes, a su vez coincidentes con el Proyecto de Reparcelación, son los que seguidamente se detallan.

MANZANA – A
UNIDAD EDIFICABLE: UE-1


MANZANA	A
FINCA RESULTANTE	UE-1
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana A – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	1.150,12 m ²
APROVECHAMIENTO	2.765,18 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	24
ALTURA MAXIMA	PB+2 (III)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal	Vivienda
Usos compatibles	Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4
Alineación y rasantes	La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.
Chaflanes	Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Vuelos sobre la red viaria	Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Cornisas y cubiertas	Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal. El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable
Construcciones por encima de la altura máxima	Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

MANZANA – A
UNIDAD EDIFICABLE: UE-2


MANZANA	A
FINCA RESULTANTE	UE-2
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana A – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	600,00 m ²
APROVECHAMIENTO	508,60 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	6
ALTURA MAXIMA	(*) PB+4 (V) y PB+2(III)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

(*) Artículo 4.1.4 NN.UU: "8. En parcelas de esquina que recaigan a calles de distinto ancho, podrá aplicarse en la de menor anchura la altura correspondiente a la más ancha en una longitud máxima de 10 metros, medidos desde el vértice del chaflán correspondiente a la calle más estrecha, ..."

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal	Vivienda
Usos compatibles	Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4
Alineación y rasantes	La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.
Chaflanes	Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y l NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Vuelos sobre la red viaria	Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Cornisas y cubiertas	Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal. El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable
Construcciones por encima de la altura máxima	Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

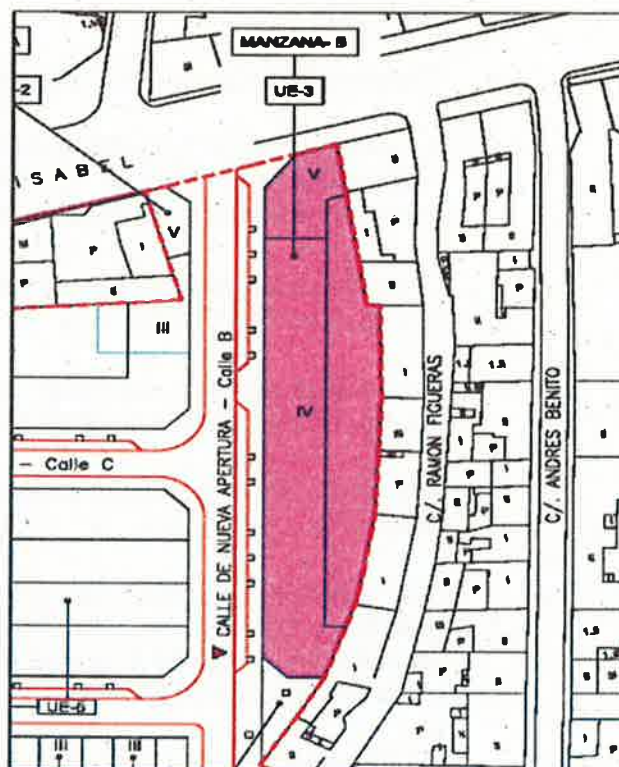
En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

MANZANA - B

Sobre la Manzana "B" no se realiza ninguna división parcelaria sobre la establecida inicialmente en la ordenación aprobada en el Plan General que implique una redistribución de la edificabilidad asignada en la ficha del Área de Intervención G 71-4. La misma se destina a uso residencial de vivienda.

La ordenación de volúmenes propuesta cumple con los parámetros de altura y superficie edificable determinados en el PGOU para el Área de Intervención indicada.

Por lo anterior los datos de la parcela resultante, a su vez coincidente con el Proyecto de Reparcelación, son los que seguidamente se detallan:

MANZANA – B
UNIDAD EDIFICABLE: UE-3


MANZANA	B
FINCA RESULTANTE	UE-3
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana B – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	1.652,13 m ²
APROVECHAMIENTO	4.557,04 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	45
ALTURA MAXIMA	(*) PB+4 (V) y PB+3(IV)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

(*) Artículo 4.1.4 NN.UU: "8. En parcelas de esquina que recaigan a calles de distinto ancho, podrá aplicarse en la de menor anchura la altura correspondiente a la más ancha en una longitud máxima de 10 metros, medidos desde el vértice del chaflán correspondiente a la calle más estrecha, ..."

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal	Vivienda
Usos compatibles	Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4
Alineación y rasantes	La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.
Chaflanes	Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y l NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Vuelos sobre la red viaria	Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Cornisas y cubiertas	Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal. El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable
Construcciones por encima de la altura máxima	Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

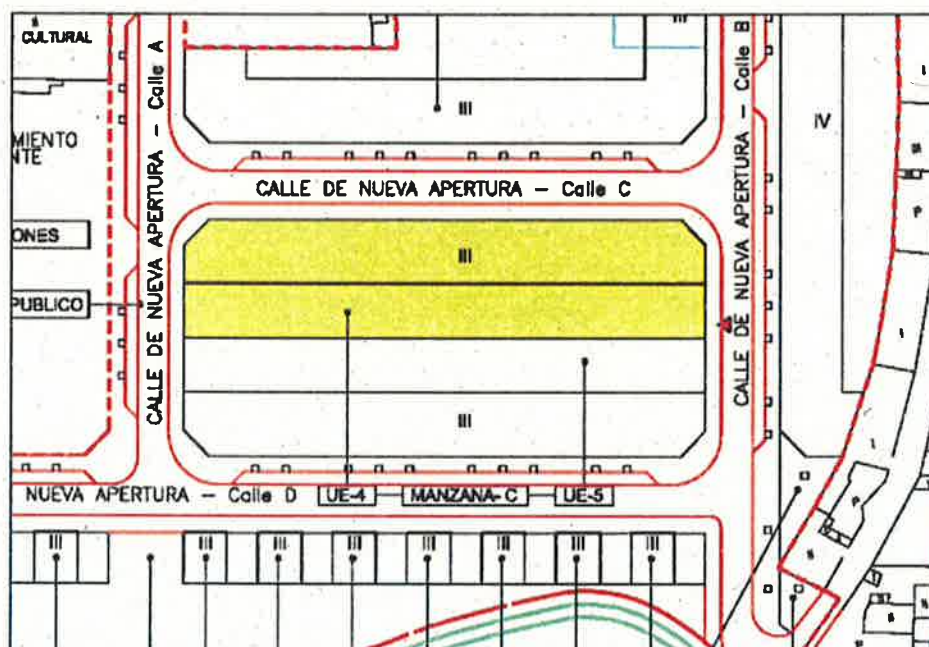
En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

MANZANA - C

Sobre la Manzana "C" se realiza una división parcelaria sobre la establecida inicialmente en la ordenación aprobada en el Plan General que implica una redistribución de la edificabilidad asignada en la ficha del Área de Intervención G 71-4. La misma se destina a uso residencial de vivienda.

La ordenación de volúmenes propuesta cumple con los parámetros de altura y superficie edificable determinados en el PGOU para el Área de Intervención indicada.

Por lo anterior los datos de las parcelas resultantes, a su vez coincidentes con el Proyecto de Reparcelación, son los que seguidamente se detallan

MANZANA – C
UNIDAD EDIFICABLE: UE-4


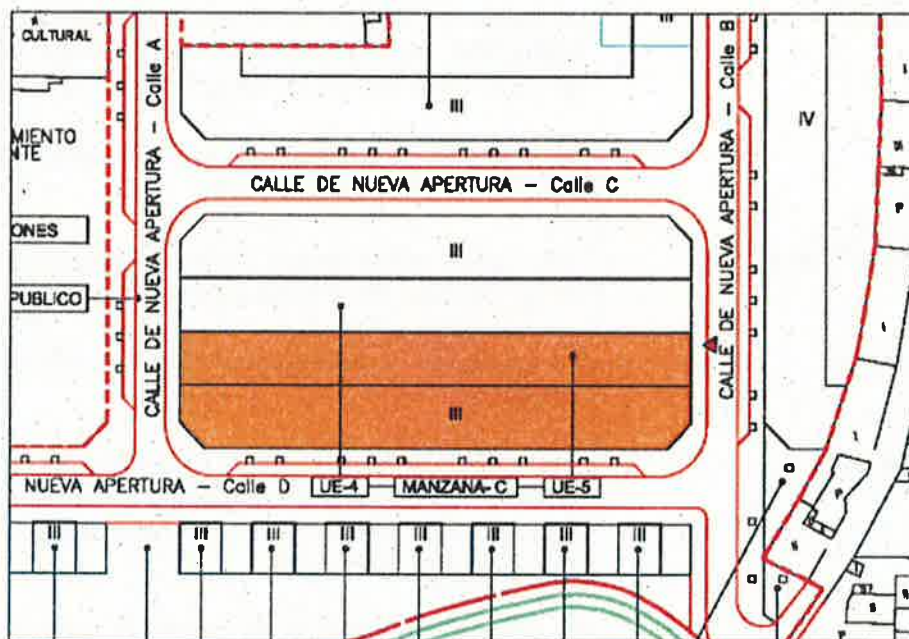
MANZANA	C
FINCA RESULTANTE	UE-4
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana C – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	1.543,55 m ²
APROVECHAMIENTO	2.529,09 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	23
ALTURA MAXIMA	PB+2 (III)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal	Vivienda
Usos compatibles	Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4
Alineación y rasantes	La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.
Chaflanes	Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y l NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Vuelos sobre la red viaria	Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Cornisas y cubiertas	Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal. El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable
Construcciones por encima de la altura máxima	Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

MANZANA – C
UNIDAD EDIFICABLE: UE-5



MANZANA	C
FINCA RESULTANTE	UE-5
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana C – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	1.543,55 m2
APROVECHAMIENTO	2.529,09 m2
NUMERO DE VIVIENDAS	23
ALTURA MAXIMA	PB+2 (III)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal	Vivienda
Usos compatibles	Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4
Alineación y rasantes	La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.
Chaflanes	Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Vuelos sobre la red viaria	Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Cornisas y cubiertas	Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal. El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable
Construcciones por encima de la altura máxima	Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

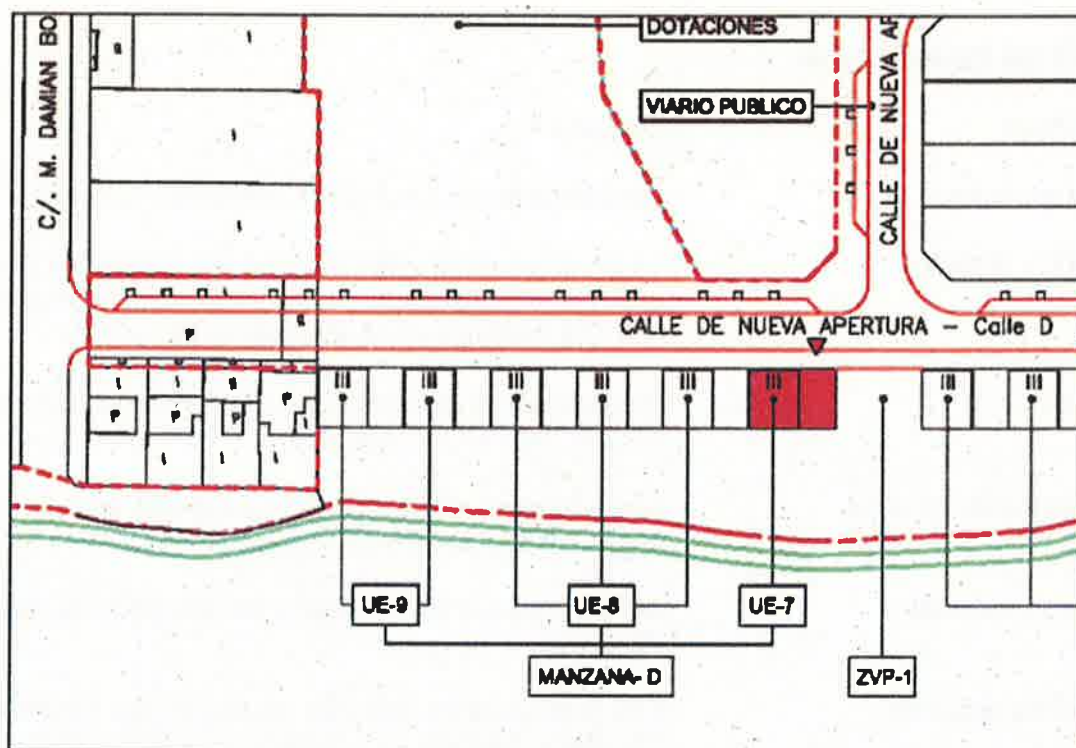
En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

MANZANA - D

Sobre la Manzana "D" se realiza una división parcelaria sobre la establecida inicialmente en la ordenación aprobada en el Plan General que implica una redistribución de la edificabilidad asignada en la ficha del Área de Intervención G 71-4. La misma se destina a uso residencial de vivienda.

La ordenación de volúmenes propuesta cumple con los parámetros de altura y superficie edificable determinados en el PGOU para el Área de Intervención indicada.

Por lo anterior los datos de las parcelas resultantes, a su vez coincidentes con el Proyecto de Reparcelación, son los que seguidamente se detallan :

MANZANA – D
UNIDAD EDIFICABLE: UE-7


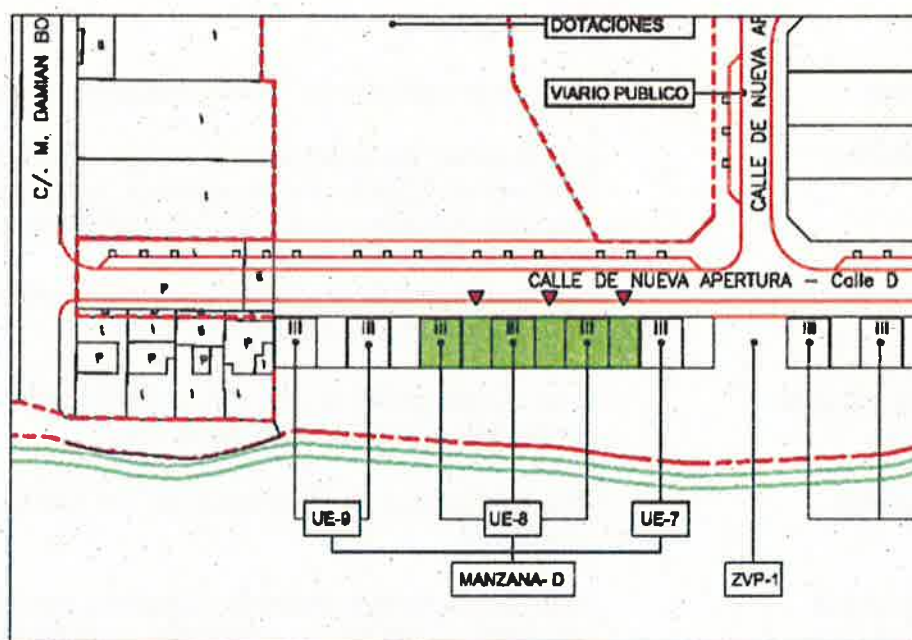
MANZANA	D
FINCA RESULTANTE	UE-7
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana D – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	96,24 m2
APROVECHAMIENTO	181,07 m2
NUMERO DE VIVIENDAS	1
ALTURA MAXIMA	PB+2 (III)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal	Vivienda
Usos compatibles	Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4
Alineación y rasantes	La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.
Chaflanes	Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Vuelos sobre la red viaria	Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Cornisas y cubiertas	Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal. El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable
Construcciones por encima de la altura máxima	Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

MANZANA – D
UNIDAD EDIFICABLE: UE-8



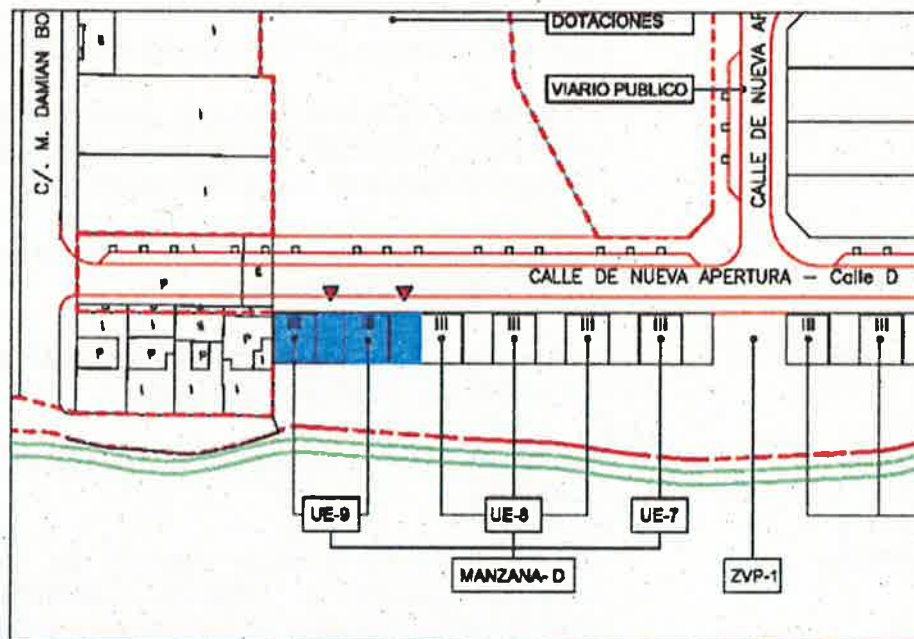
MANZANA	D
FINCA RESULTANTE	UE-8
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana D – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	288,72 m2
APROVECHAMIENTO	543,21 m2
NUMERO DE VIVIENDAS	3
ALTURA MAXIMA	PB+2 (III)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal	Vivienda
Usos compatibles	Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4
Alineación y rasantes	La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.
Chaflanes	Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Vuelos sobre la red viaria	Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Cornisas y cubiertas	Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal. El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable
Construcciones por encima de la altura máxima	Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

MANZANA – D
UNIDAD EDIFICABLE: UE-9



MANZANA	D
FINCA RESULTANTE	UE-9
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana D – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	192,48 m2
APROVECHAMIENTO	362,14 m2
NUMERO DE VIVIENDAS	2
ALTURA MÁXIMA	PB+2 (III)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal	Vivienda
Usos compatibles	Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4
Alineación y rasantes	La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.
Chaflanes	Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y l NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Vuelos sobre la red viaria	Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Cornisas y cubiertas	Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal. El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable
Construcciones por encima de la altura máxima	Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

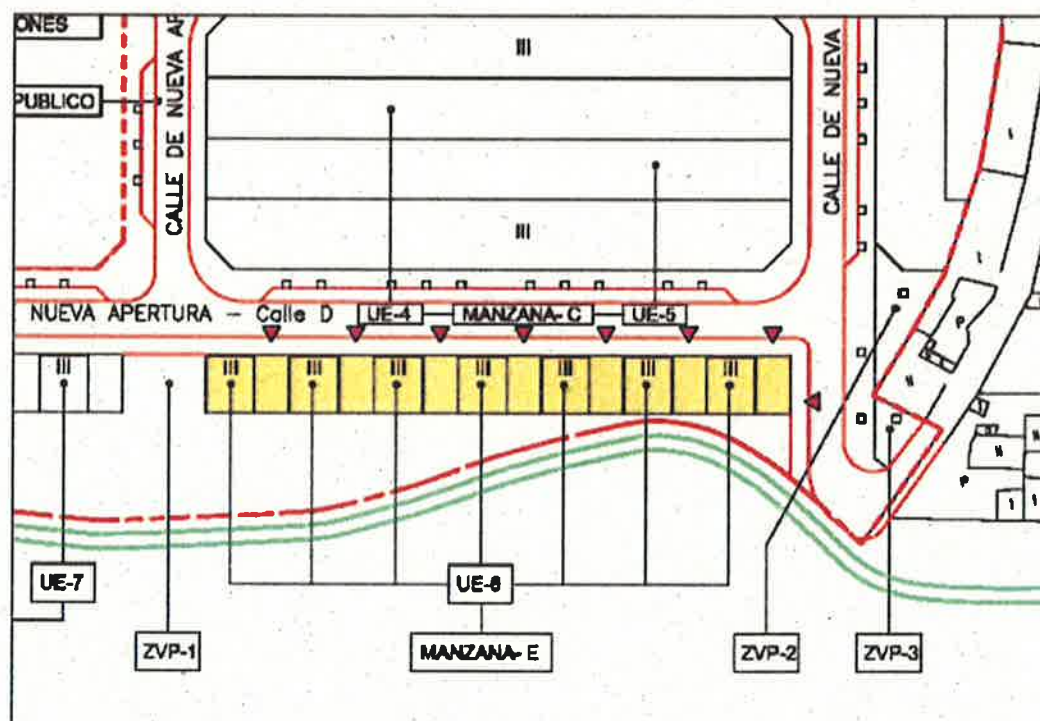
En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

MANZANA – E

Sobre la Manzana "E" no se realiza ninguna división parcelaria sobre la establecida inicialmente en la ordenación aprobada en el Plan General que implique una redistribución de la edificabilidad asignada en la ficha del Área de Intervención G 71-4. La misma se destina a uso residencial de vivienda.

La ordenación de volúmenes propuesta cumple con los parámetros de altura y superficie edificable determinados en el PGOU para el Área de Intervención indicada.

Por lo anterior los datos de la parcela resultante, a su vez coincidente con el Proyecto de Reparcelación, son los que seguidamente se detallan:

MANZANA – E
UNIDAD EDIFICABLE: UE-6


MANZANA	E
FINCA RESULTANTE	UE-6
NATURALEZA	URBANA
SITUACIÓN	Manzana E – A.I. G 71-4 – Zaragoza
SUPERFICIE	674,40 m ²
APROVECHAMIENTO	1.234,58 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	7
ALTURA MÁXIMA	PB+2 (III)
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO	100%
OCUPACIÓN PLANTAS ALZADAS	Según fondo edificable y vuelos permitidos
FONDO EDIFICABLE	Según documentación gráfica

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 23 DIC. 2009
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Luis Jiménez Abad

NORMAS DE EDIFICACION

Uso principal

Vivienda

Usos compatibles

Los permitidos por el PGOU-Zaragoza - Zona A1-4

Alineación y rasantes

La situación de la edificación en las manzanas y unidades edificables resultantes se ajustará a las alineaciones de fachada definidas en la documentación gráfica.

Chaflanes

Se ajustarán a lo dispuesto en la documentación gráfica y l NN.UU. del PGOU-Zaragoza

Vuelos sobre la red viaria

Los vuelos sobre la red viaria se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

Cornisas y cubiertas

Se ajustarán a lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

Condiciones estéticas

Las edificaciones deberán observar las condiciones de carácter estético e higiénico establecidas en las disposiciones legales y en las Normas y Ordenanzas del Plan General Municipal.

El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificable

Construcciones por encima de la altura máxima

Las permitidas por las NN.UU. del PGOU-Zaragoza

En lo no especificado se atenderá a lo establecido para la Zona A1-4 y NN.UU. del PGOU-Z

Zaragoza, septiembre 2009

El Arquitecto.

E. Rivas Soria



ANEXOS