



GERENIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **30 ABR 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

estudio de detalle

manzana

B-1

SECTOR

F-52-1

ZARAGOZA

FEBRERO 2019

arquitectos

Antonio Tirado Sebastián – Ignacio Gracia Aldaz

promotor

JUNTA DE COMPENSACION F-52-1

MEMORIA

Introducción

Se elabora la presente documentación a petición de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR F-52-1 – ZARAGOZA-, para la parcelación de la Manzana B-1 de las definidas en el Plan Especial de dicho Sector, con el fin de distribuir los aprovechamientos resultantes del mismo entre los diferentes propietarios y establecer las condiciones arquitectónicas necesarias para la coordinación volumétrica y formal de los edificios a construir sobre la Manzana.

El servicio técnico de Planeamiento del Aytº de Zaragoza ha redactado su informe sobre los Estudios de Detalle presentados. En el informe, entre otras correcciones menores, se indica la necesidad de garantizar la estanqueidad de los sótanos y la obligatoriedad de situar los accesos a las viviendas y a los garajes por encima de la cota de avenida de los 500 años (195,35). Igualmente se pide que se referencien las alturas a las rasantes del proyecto de urbanización. En el presente trabajo se resuelven las incidencias señaladas en el informe municipal.

El Estudio de Detalle no puede modificar las condiciones vinculantes de la ordenación de la manzana.

Normativa urbanística

La Manzana objeto del Estudio de Detalle se ubica, tal y como se ha dicho, en el Ámbito del Plan Especial del Sector F-52-1 de Zaragoza. Dicho Plan fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Zaragoza en fecha 30 de septiembre de 2005. Los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación fueron aprobados definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de Noviembre de 2007.

Serán de aplicación para las parcelas resultantes del presente Estudio de Detalle todas las condiciones formales y tipológicas de establecidas en el Plan Especial del Sector F-52-1. No se modifica ningún parámetro que suponga cambio en la ordenación urbanística general.

Como se ha indicado anteriormente la finalidad del Estudio de Detalle es el mejor reparto de los aprovechamientos resultantes del Plan Parcial entre los propietarios y marcar unas pautas de geométricas y formales que faciliten la posterior ejecución de los edificios sin que la ejecución por separado de los distintos edificios de la manzana perjudique la unidad volumétrica del conjunto.

Igualmente se indicará la ubicación orientativa de los accesos a los garajes estimando prioritariamente la posibilidad de funcionamiento autónomo de cada una de las parcelas resultantes de la Manzana y garantizando que todos los accesos se encuentren por encima de la cota correspondiente a la avenida de período de retorno de 500 años (+195.35m). Las rasantes en el perímetro de la parcela se indican en la planta baja y en los alzados.

Por último se precisarán las condiciones para el tratamiento unitario de los elementos constructivos que afectan al conjunto de la Manzana, tales como vallados exteriores y entre parcelas y urbanización interior si existiera.

Igualmente se prescribe la obligatoriedad de garantizar la estanqueidad de los sótanos mediante soluciones constructivas autónomas, cuando el tamaño y configuración de la parcela lo permita, o unitarias en el caso de garajes mancomunados.

Los parámetros urbanísticos de la Manzana B-1 según se definen en el Plan Especial del Sector F-52-1 son:

SUPERFICIE DE LA MANZANA	3.436,92 m ²
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Bloque Lineal
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	108 viv.
ALTURA MÁXIMA	B+9
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	10.847,94 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE OTROS USOS	1.426,46 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	12.274,40 m ²
CALIFICACION DE LAS VIVIENDAS	Protegidas

Parcelación propuesta

Se propone la división de la manzana B1 en tres parcelas B1-1, B1-2 y B1-3. Los parámetros generales de cada una de las parcelas resultantes son los siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD OTROS USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
B1-1	845,50 m ²	2.711,97 m ²	284,37 m ²	2.996,34 m ²	27
B1-2	676,40 m ²	1.808,00 m ²	227,50 m ²	2.035,50 m ²	18
B1-3	1.915,02 m ²	6.327,97 m ²	914,59 m ²	7.242,56 m ²	63
TOTAL	3.436,92 m ²	10.847,94 m ²	1.426,46 m ²	12.274,40 m ²	108

El área de movimiento en planta baja y alzadas de la edificación en la Manzana B1 es de 1.806,66 m², que corresponde a un fondo edificable máximo de 15,00 metros. Esta superficie se reparte en las parcelas resultantes de la siguiente forma.

PARCELA	AREA DE MOVIMIENTO PLANTA BAJA	AREA DE MOVIMIENTO PLANTAS ALZADAS	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA
B1-1	375,00 m ²	375,00 m ²	470,50 m ²
B1-2	300,00 m ²	300,00 m ²	376,40 m ²
B1-3	1.131,66 m ²	1.131,66 m ²	783,36 m ²
TOTAL	1.806,66 m ²	1.806,66 m ²	1.630,26 m ²

La edificación bajo rasante puede ocupar el 100 % de la parcela.

La altura máxima permitida es la indicada en el Plan Especial: B+9

Todos los parámetros expuestos se completan con la documentación gráfica anexa.

Parámetros específicos de ordenación del estudio de detalle

Tal y como se adelantaba en los arts. 2.4 y 2.5 del Texto Refundido del Plan Especial del Sector F-52-1, es competencia de este Estudio de Detalle fijar las condiciones para el tratamiento unitario de los elementos descritos en dichos artículos.

1.- Altura de los edificios.

La altura máxima de los edificios viene fijada en el Plan Especial en 31,50 metros. Ésta se medirá, según el criterio para la zona A2 de las normas del PGOU de Zaragoza, entre la rasante en el eje de la fachada principal y la cara baja del último forjado.

Se buscará la coincidencia de los forjados de los edificios. Para ello, tomando como referencia la cota de la rasante en el centro de la fachada en su alineación a la Avenida Principal se fija una altura libre en planta baja de 4,05 metros y una altura de planta de 3,05 metros, incluyendo forjado. Las diferencias de cota se regularán en las plantas bajas.

En cualquier caso, los edificios que se construyan posteriormente deberán adaptar su altura de coronación, ya sea antepecho, vuelo o alero, a la coronación visible del primero que se haya construido.

2.-Accesos a los garajes.

Se permite el acceso independiente a los garajes de cada uno de los edificios. No se crean servidumbres entre parcelas. La mancomunación de garajes y/o

servidumbres se pactará entre propietarios. En todos los casos se plantearán soluciones constructivas que garanticen la estanqueidad de los sótanos.

Los accesos se indican de forma orientativa en la documentación gráfica, siendo fundamental que se ubiquen siempre por encima de la cota de avenida de período de retorno de 500 años (+195.35m). Además se deberán disponer respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

3.- Vallados.

Los vallados de separación con el espacio público y entre las parcelas tendrán el mismo tratamiento.

Se realizarán mediante un primer tramo ciego de hasta 1,00 m de altura, medida desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada que le corresponda. Este tramo ciego se podrá complementar con un elemento de cerramiento ligero hasta una altura máxima total de 2,00 metros.

El acabado del elemento macizo se realizará con los materiales empleados en la fachada del primer edificio que se construya. Alternativamente se podrá construir en hormigón visto en su color.

El elemento ligero adaptará su altura de coronación y color a la del primero que se instale.

4.- Urbanización interior de manzana.

Los espacios libres de cada una de las parcelas resultantes son privados por lo que no cabe regulación sobre su uso y acabados. Se considera suficiente el estricto cumplimiento de las prescripciones sobre vallados y de la normativa general.

5.-Accesos a los portales.

Se garantiza que el acceso a todos los portales de las edificaciones está situado a una cota superior a la de inundación de período de retorno de 500

años dado que la manzana se encuentra situada sobre la plataforma elevada que prevé la urbanización.

6.-Impermeabilización de edificación bajo rasante.

Queda en manos del proyectista la elección del sistema constructivo que garantice la impermeabilidad de los distintos elementos que contienen los sótanos del edificio, describiéndose en el correspondiente Proyecto de Ejecución. Se autorizan soluciones independientes de impermeabilización cumpliendo las parcelas resultantes, con carácter independiente, las condiciones anteriores.

7.-Alineación.

Se marcan alineaciones obligatorias hacia el viario principal (CALLE A), la calle Manuel Viola y los revolvimientos de ambas fachadas en una longitud de 6 metros. Este revolvimiento es para garantizar un tratamiento de las esquinas acorde con la tipología predominante.

Conclusiones

Con todo lo anterior, se da cumplimiento a los requerimientos para la aprobación del Estudio de Detalle de la Manzana B1 del Plan Especial del Sector F-52-1 de Zaragoza.

En Zaragoza, febrero de 2019



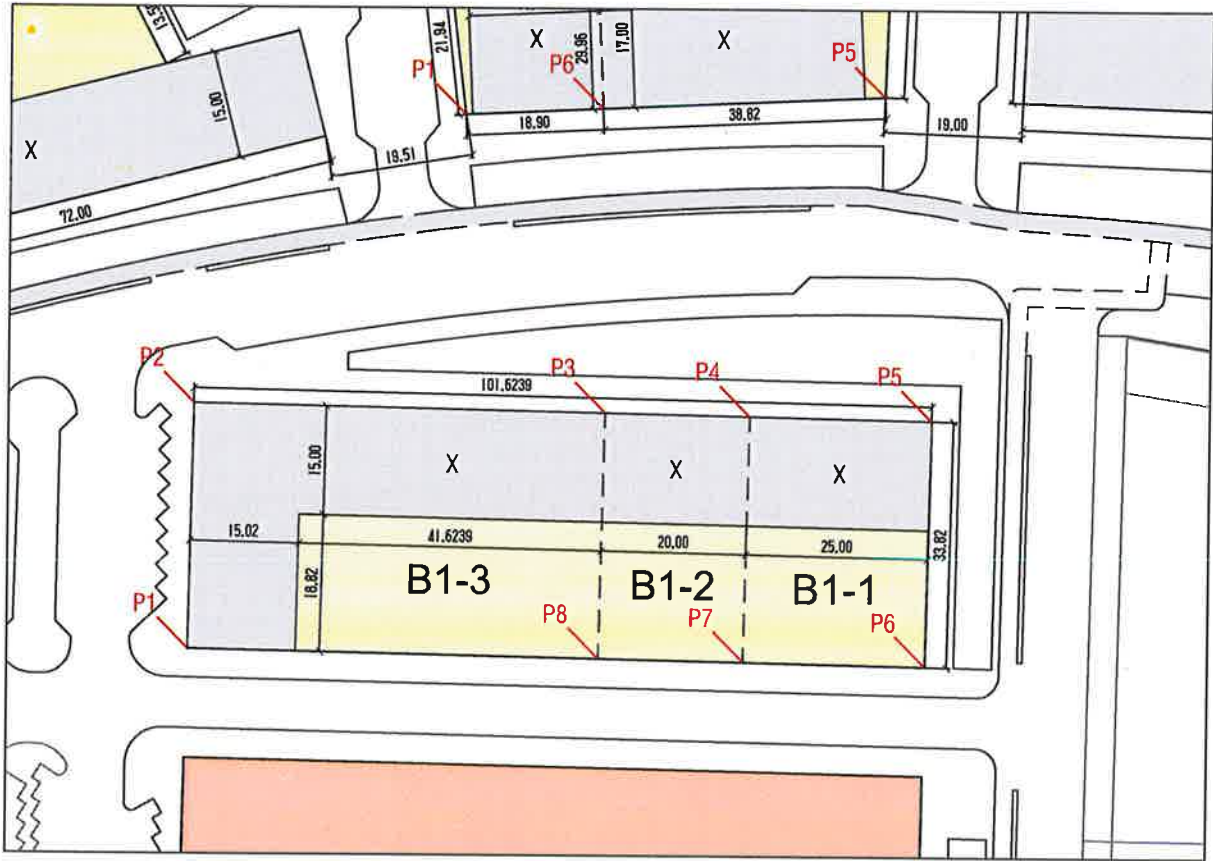
Ignacio Gracia Aldaz
Arquitecto



Antonio Tirado Sebastián
Arquitecto

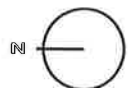
FICHAS Y PLANOS

PROYECTO DE REPARCELACION
DEL AREA DE F 52/1
FICHA DE PARCELAS ADJUDICADAS

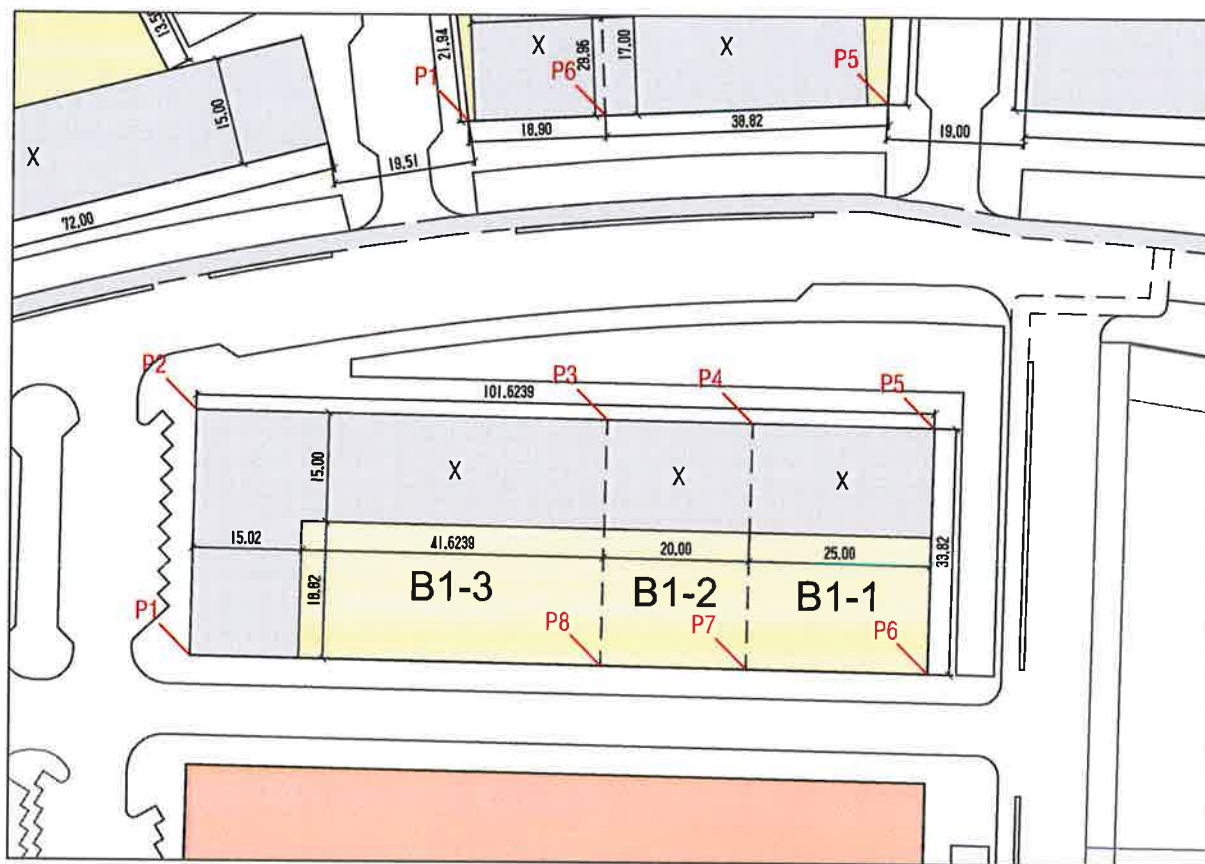


COORDENADAS		
	X	Y
P1	678563.7792	4614134.6364
P2	678597.5928	4614133.9773
P3	678596.4892	4614077.3641
P4	678596.0994	4614057.3679
P5	678595.6122	4614032.3727
P6	678561.7986	4614033.0318
P7	678562.2859	4614058.0270
P8	678562.6756	4614078.0232

PARCELA	B1-1		
ADJUDICACION	GUSPAT, S.L. (100%)		
SUPERFICIE	845,50 m ²		
CALIFICACION	PROTEGIDAS		
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL		
UD. DE ADJUDICACION	1.640,355		
Nº VIVIENDAS	27		
	VIVIENDA	OTROS USOS	TOTAL
EDIFICABILIDAD	2.711,970 m ²	284,370m ²	2.996,340 m ²



PROYECTO DE REPARCELACION
DEL AREA DE F 52/1
FICHA DE PARCELAS ADJUDICADAS



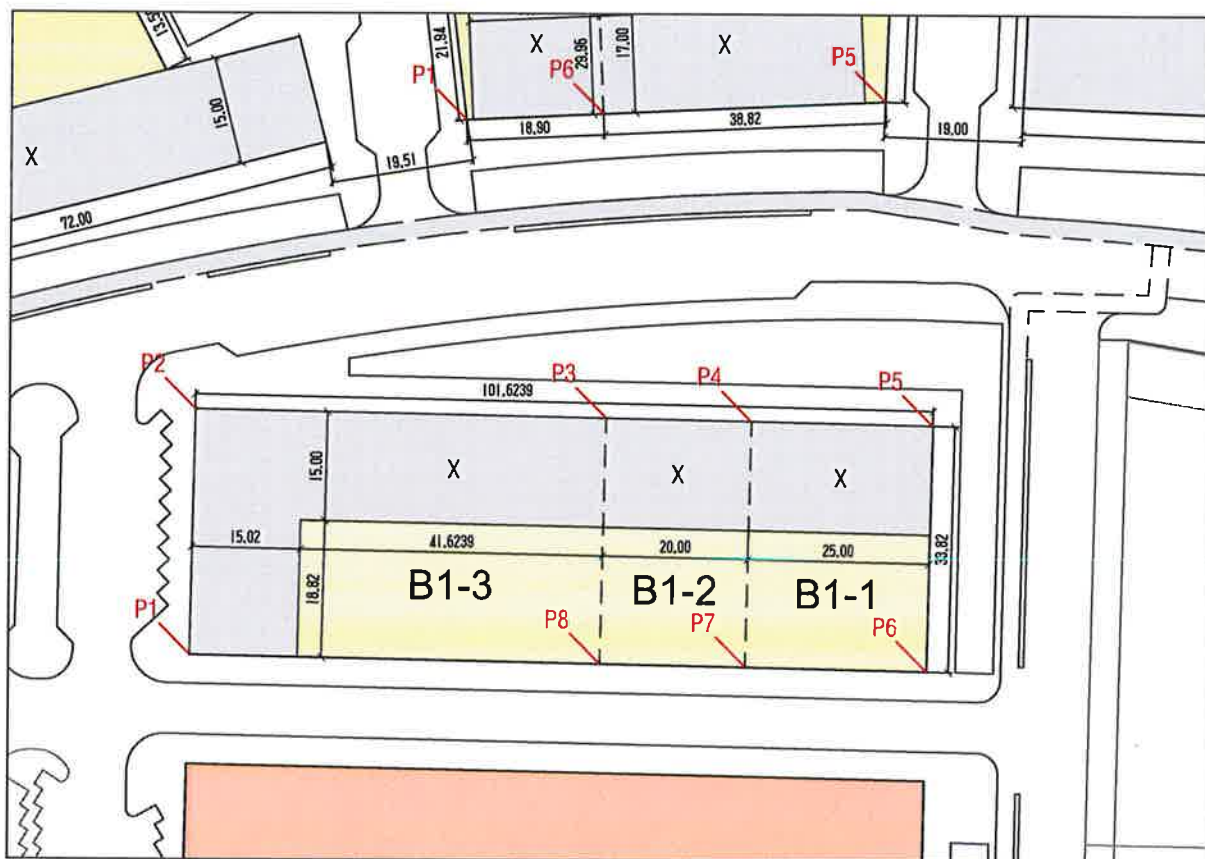
COORDENADAS

	X	Y
P1	678563.7792	4614134.6364
P2	678597.5928	4614133.9773
P3	678596.4892	4614077.3641
P4	678596.0994	4614057.3679
P5	678595.6122	4614032.3727
P6	678561.7986	4614033.0318
P7	678562.2859	4614058.0270
P8	678562.6756	4614078.0232

PARCELA	B1-2		
ADJUDICACION	ALTAMIRA SANTANDER R. E., S.A. (3,826%), BCO. SANTANDER, S.A. (27,067%), M. CASBAS-M ^a L. ARANDA (21,821%), GUSPAT, S.L. (21,203%), HEREDEROS CORDOBA, C.B. (12,303%), SR. GARCIA FRANCO (7,494%), PROMO. PARQUE DE ORIENTE (0,382%) Y AYUNTAMIENTO (5,503%)		
SUPERFICIE	676,40 m ²		
CALIFICACION	PROTEGIDAS		
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL		
UD. DE ADJUDICACION	1.131,500		
Nº VIVIENDAS	18		
	VIVIENDA	OTROS USOS	TOTAL
EDIFICABILIDAD	1.808,00 m ²	227,500 m ²	2.035,500 m ²



PROYECTO DE REPARCELACION
DEL AREA DE F 52/1
FICHA DE PARCELAS ADJUDICADAS



COORDENADAS		
	X	Y
P1	678563.7792	4614134.6364
P2	678597.5928	4614133.9773
P3	678596.4892	4614077.3641
P4	678596.0994	4614057.3679
P5	678595.6122	4614032.3727
P6	678561.7986	4614033.0318
P7	678562.2859	4614058.0270
P8	678562.6756	4614078.0232

PARCELA	B1-3		
ADJUDICACION	AYUNTAMIENTO (100%)		
SUPERFICIE	1.915,02 m ²		
CALIFICACION	PROTEGIDAS		
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL		
UD. DE ADJUDICACION	4.078,575		
Nº VIVIENDAS	63		
	VIVIENDA	OTROS USOS	TOTAL
EDIFICABILIDAD	6.327,970 m ²	914,590 m ²	7.242,560 m ²

