

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 27 MAR. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, P/D

Fdo.: Fernando Muñoz Fernández

Hoy 1 9/6

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA R-3 DEL SECTOR 71/13
(CAMINO DE JARANDÍN) DEL BARRIO DE SANTA
ISABEL DE ZARAGOZA.**

I.- INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 60 de la Ley Urbanística de Aragón, "los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para suelo urbano y en los Planes parciales y Especiales.

Los Estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes."

Se redacta el presente estudio de detalle a instancias de la propiedad de la parcela R-3a del sector 71/13 del P.G.O.U. de Zaragoza.

El Arquitecto redactor del estudio de detalle es Alberto Ferraz Navarro, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en su delegación de Zaragoza, con el número 1.902.

La empresa propietaria de la parcela R-3a es PROMOCION Y VENTA ZARAGOZANA S.L. con C.I.F. B/50595214, sita en el Paseo de Teruel nº 1 de Zaragoza, siendo esta empresa la autora del encargo.

II.- ANTECEDENTES

En el desarrollo edificatorio del Polígono 71/13 del P.G.O.U. de Zaragoza se está llevando a cabo la edificación de 16 viviendas unifamiliares, cuyo proyecto de ejecución obtuvo licencia de obras en la Comisión de Gobierno de fecha 30 de Marzo de 2001 (nº de expediente 32.700/2001). Se trata de la primera fase del proyecto básico de 56 viviendas con licencia de obras de fecha 22 de diciembre de 2000 (expediente nº 3.078.862/00).

La empresa promotora de las obras es PROMOCION Y VENTA ZARAGOZANA S.L. con C.I.F. B/50595214, sita en el Paseo de Teruel nº 1 de Zaragoza, que a su vez es propietaria de la parcela R-3a y, como se indicó en el proyecto básico, tiene la intención de incorporarla a la actuación.

El titular de la propiedad sobre el resto de la parcela R-3 es el Ayuntamiento de Zaragoza.

Las tres viviendas que componen la parcela R-3a son las únicas que no disponen de licencia de obras del polígono, excepción hecha de las parcelas de propiedad municipal (las parcelas R-1, R-2 y las cinco viviendas restantes de la R-3), por tanto, su ejecución constituiría la terminación de la parte privada del sector.

El sector se rige por el Texto Refundido del Plan Especial U-71-13 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 30 de Junio de 1.994, y publicado en el B.O.A. con fecha 22 de Julio de 1.994.

Así mismo son de aplicación el Proyecto de Urbanización y el de Compensación, aprobados ambos el 24 de noviembre de 1995. (Bases y Estatutos aprobados el 28 de Julio de 1995).

La urbanización del sector se encuentra terminada, y pendiente de la correspondiente recepción municipal.

III.- OPORTUNIDAD

Como ya se ha indicado, PROMOCION Y VENTA ZARAGOZANA S.L es la propietaria de la parcela R-3a del sector 71/13, a la vez que se halla desarrollando la promoción de 56 viviendas unifamiliares en dicho sector.

Conviene recordar que este sector ha sufrido un tortuoso y áspero camino hasta

que la actuación de un grupo de profesionales consiguió poner un poco de orden en su desdichada tramitación y convertirlo en suelo urbanizado.

No es desdeñable la actuación de Provenza S.L. en este sentido, que, con el resto de miembros de la Junta de Compensación aportó los medios humanos y materiales necesarios para llevar la urbanización a buen puerto, supliendo las carencias materiales y de otros órdenes que se sufrieron, y aún se sufren.

Por lo tanto, esta empresa desea iniciar la edificación de la citada parcela R-3a, en continuidad con las que ya viene haciendo. Para ello, el texto refundido del Plan Especial, en su capítulo "Ordenanzas Reguladoras" en el apartado "Condiciones Especiales" dice:

"Las licencias de edificación se concederán por unidades edificatorias completas, si bien, en el caso de no ser posible, se solicitará la realización del Estudio de Detalle de la misma, al objeto de garantizar la coherencia y el desarrollo de la unidad correspondiente."

En el apartado "Condiciones Estéticas" dice:

"El tratamiento exterior de fachadas será el mismo dentro de cada unidad edificatoria."

Por tanto, el **OBJETO** del presente Estudio de Detalle no es otro que:

La definición de las alineaciones y rasantes, así como de las condiciones de tratamiento exterior de fachada de la parcela R-3 del Sector 71/13 a fin de permitir su edificación en más de una fase, y obtener licencia de edificación de la parcela R-3a.

Para ello se va a utilizar como modelo la unidad edificatoria prevista en el Proyecto Básico ya citado, y que ya dispone de licencia de obras, proponiendo que la Parcela R-3 sea idéntica a las parcelas R-11 y R-12.

IV.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones grafiadas, son las recogidas en el Plan Especial aprobado. Parcelas edificables de profundidad 19 mts. y divididas en bloques cada 48 mts. longitudinalmente.

No se plantean retranqueos respecto a las alineaciones reflejadas en el planeamiento.

Las rasantes dibujadas en los planos adjuntos en cada sección y a lo largo de todo el conjunto edificatorio que nos ocupa, vienen referidas a la cota desde la rasante del terreno al pavimento terminado sobre el forjado del suelo de la planta baja, al antepecho de terraza y a la de cornisa y cumbrera.

V.- CONDICIONES TRATAMIENTO EN FACHADA

La fachada se revestirá de ladrillo cara vista de 24 cm. x 5 cm. de color crema claro, u otro compatible.

La carpintería exterior será de aluminio lacado en color RAL 8017. Las persianas enrollables serán de aluminio, del mismo color que la carpintería.

Los elementos de cerrajería iran pintados en el mismo color que la carpintería.

Antepechos mediante barandilla con bastidor de tubular de acero en igual color que el resto de la carpintería exterior y frentes de vidrio templado.

La cubierta inclinada se realizará por medio de tejas cerámicas mixtas y con canalón oculto.

La cubierta plana sobre la zona de garajes se realizará con cubierta plana invertida transitable.

Los aleros se ejecutaran mediante losas de hormigón visto.

VII.- TRAMITACIÓN

De acuerdo a lo recogido en el Artículo 61 del la Ley Urbanística de Aragón, "cualquier persona podrá formulara su costa Estudios de Detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.

En la tramitación de estudios de Detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El Alcalde sólo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales.

- b) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
- c) El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y, tras su práctica y acreditación, podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Estudio.
- d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común."

Zaragoza, enero de 2002

EL ARQUITECTO:



Alberto Ferraz Navarro


AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **27 MAR. 2002**

EL SECRETARIO GENERAL, P/D

Fdo.: Fernando Muñoz Fernández

