

FINCA R1 DE F-54-2. S/1. P.9.00.

25 NOV 2005

Edo.: Luis Jiménez Abad

-  VIARIO PUBLICO
-  ZONA VERDE
-  RESIDENCIAL COLECTIVA
-  DOTACIONAL
-  AREA DE INTERVENCION A NIVEL DE VIALIDAD S.G.U
-  LIMITE UNIDADES EDIFICATORIAS
-  DIVISION UNIDADES EDIFICATORIAS
-  PARCELA EQUIPAMIENTO
-  PERIMETRO ACTUACION

UNIDADES EDIFICATORIAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2(T)	USO PRINCIPAL	Nº VIVIENDAS
1	2.929,54	7.514,65	RESIDENCIAL	64
2-1	2.018,50	6.388,34	RESIDENCIAL	55
2-2	789,40	2.570,29	RESIDENCIAL	22
3-1	3.484,71	11.566,29	RESIDENCIAL	98
3-2	3.352,22	11.566,29	RESIDENCIAL	99
4	396,77	1.728,87	RESIDENCIAL	14
5	3.202,50		ESPACIO LIBRE PUBLICO	
6	3.127,66		EQUIPAMIENTO PUBLICO	
	11.317,02		VIARIO PUBLICO	
TOTAL	30.618,32			352



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

AREA INTERVENCION F 54-2 TEXTO REFUNDIDO P.G.O.U ZARAGOZA

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

ORDENACION - CORRECCION MODIFICACIONES INFORME O-1M

ZONIFICACION E=1/500

X. FARINOS, J. MAGRAZO, F. USED & J. SEARA ARQUITECTOS

ZARAGOZA SEPTIEMBRE 2.005

DOTACION

6

SUP. 3.127,6

CARRIL - BICI

VIA

7 plazas

1 P.B + 7
64 VIV.
SUP. 2.929,54m²

10 plazas

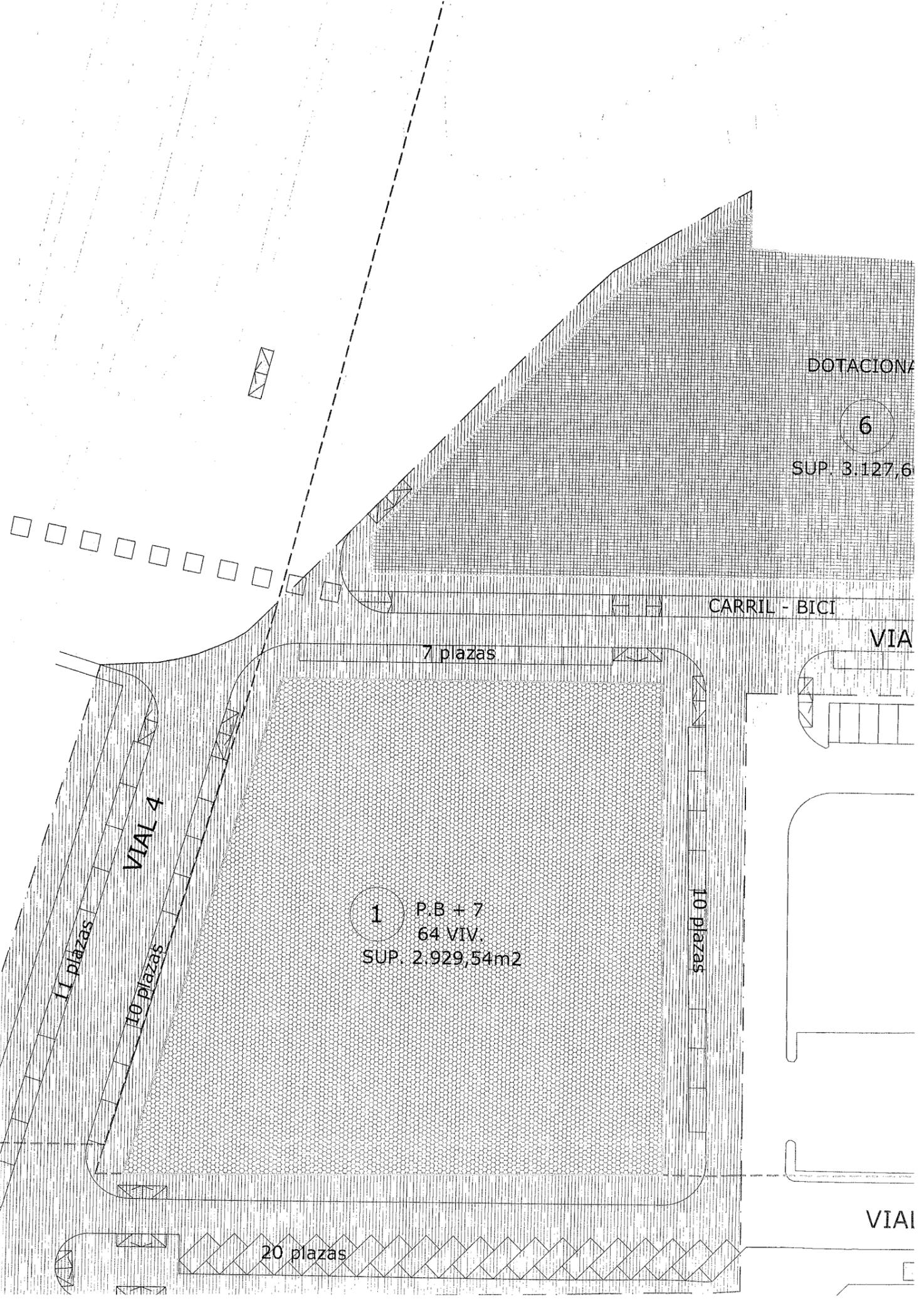
VIA

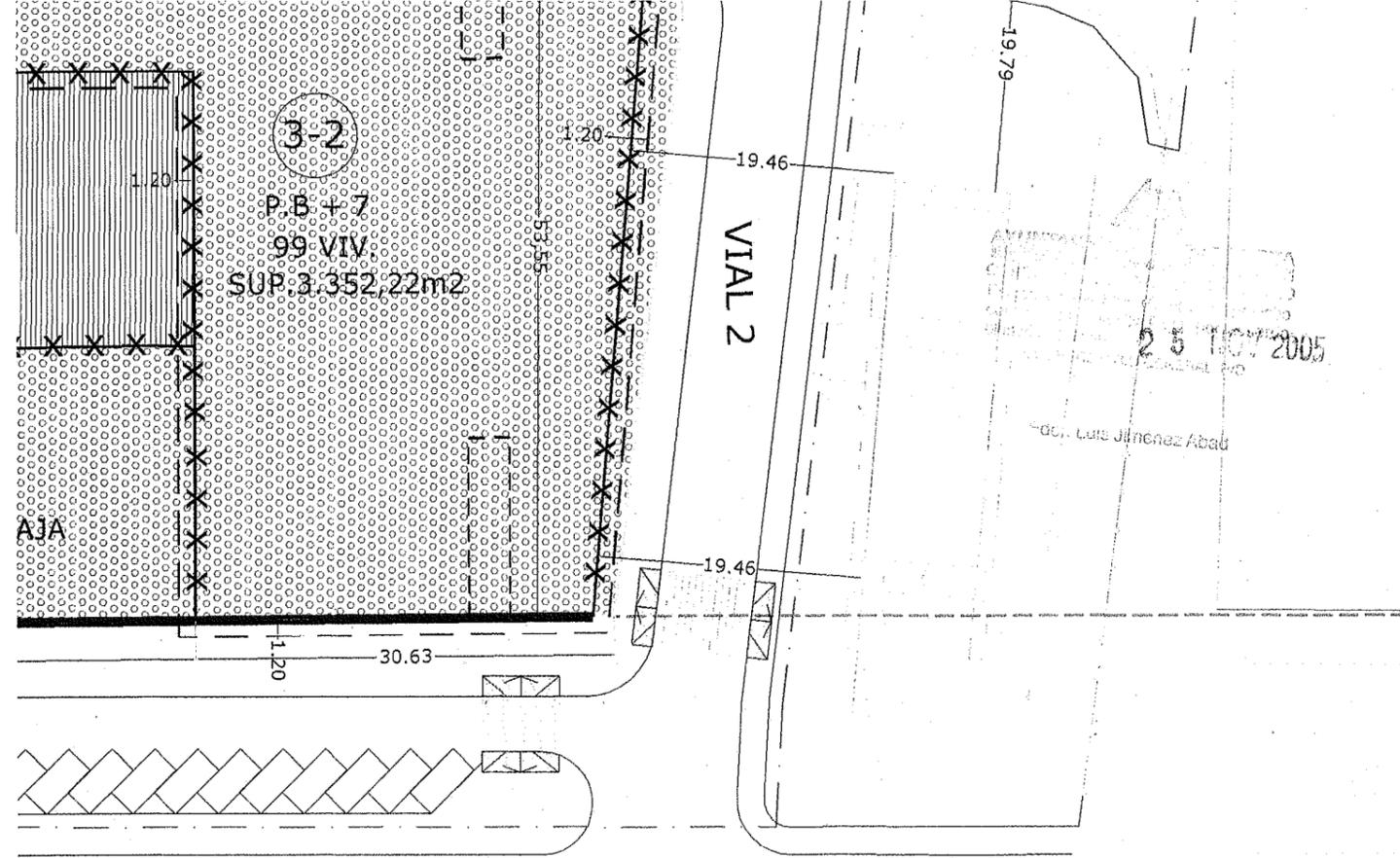
20 plazas

VIAL 4

11 plazas

10 plazas





- RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA
- RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE PUBLICO
- EQUIPAMIENTO PUBLICO

- SERVIDUMBRE NO VINCULANTE
- ACCESO Y SALIDA GARAJE
- ALINEACION OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
- ALINEACION MAXIMA
- LIMITE UNIDADES EDIFICATORIAS
- DIVISION UNIDADES EDIFICATORIAS
- PARCELA EQUIPAMIENTO
- PERIMETRO ACTUACION
- ALINEACION MAXIMA DE VUELOS

COLEGIO
 OFICIAL DE
 ARQUITECTOS DE
 ARAGON
 DEMARCACION DE ZARAGOZA
 29 SET. 2005
VISADO



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

AREA INTERVENCION F 54-2 TEXTO REFUNDIDO P.G.O.U ZARAGOZA

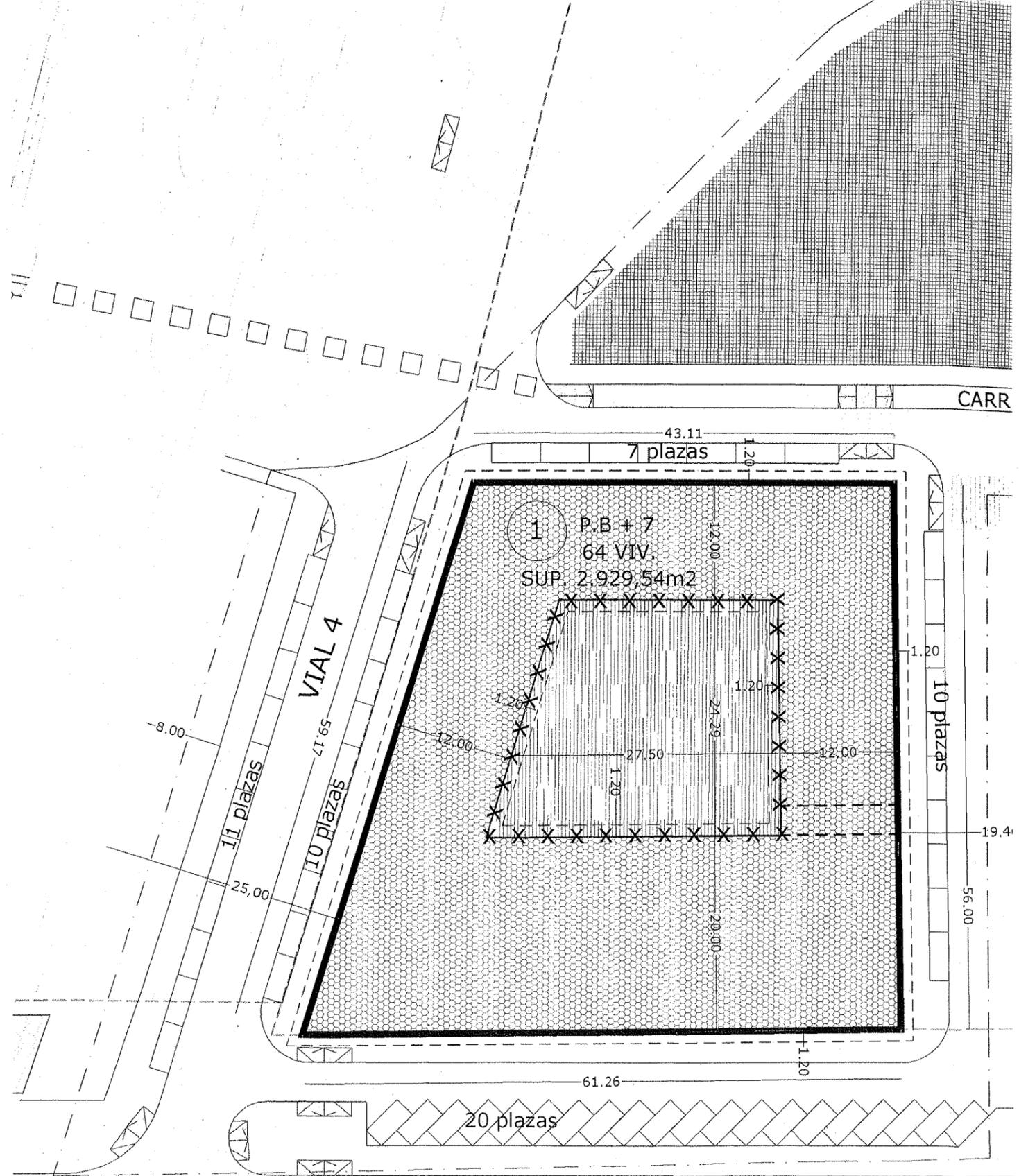
PROMOTOR: NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS S.A Y HERCESA INMOBILIARIA S.A

ORDENACION - CORRECCION MODIFICACIONES INFORME O-2M

ORDENACION Y ALINEACIONES E=1/500

A. FARINOS, J. MAGRAZO, F. USED & J. SEARA ARQUITECTOS

ZARAGOZA SEPTIEMBRE 2.005



PASO DE PEATONES EXISTENTE
SEÑALADO SEMAFORICAMENTE

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 m²

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:

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
TOTAL	12.971,14	8.733	352	41.334,40	

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

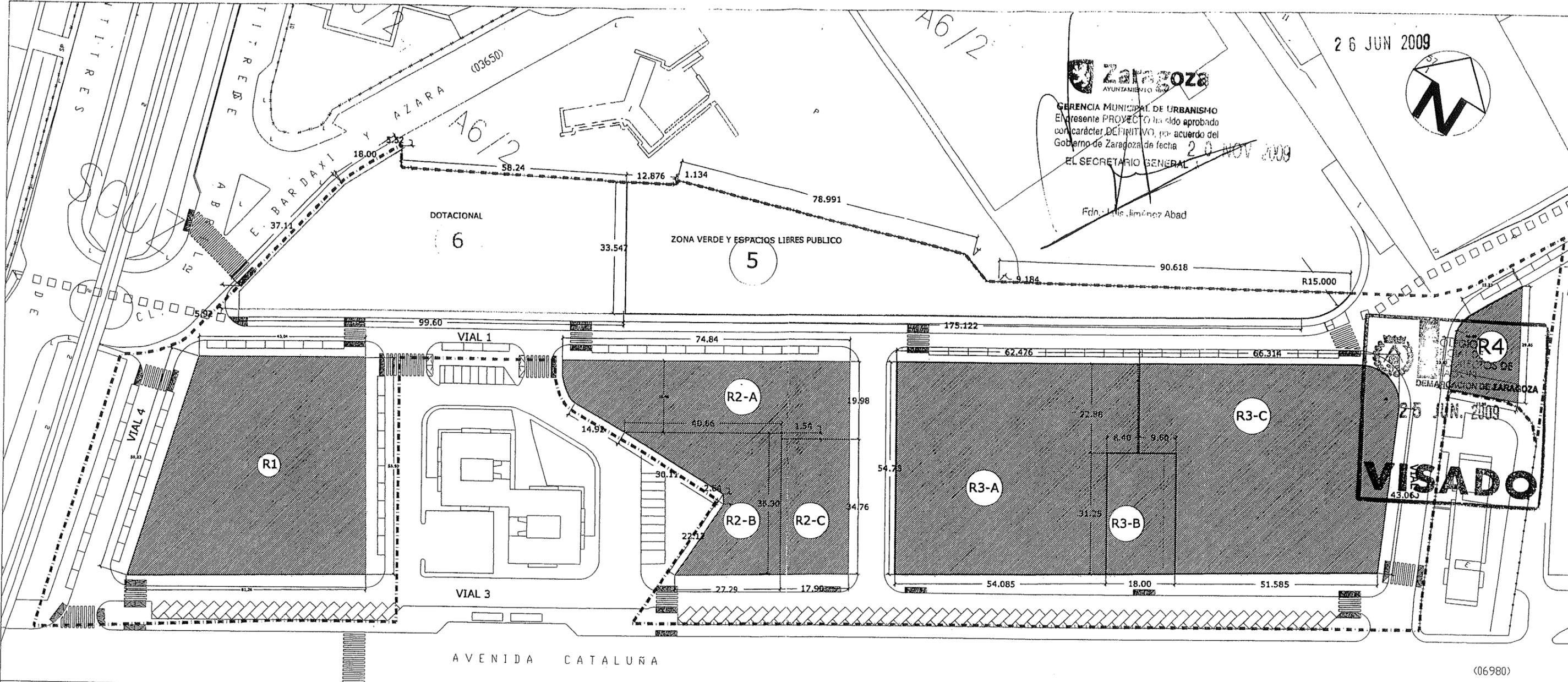
- 1.- Uso principal: Vivienda colectiva.
- 2.- Usos compatibles complementarios: los que se detallan en el artículo 4.2.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General para la zona A-2 con las mismas limitaciones.

Artículo 3.4.- Estudios de Detalle

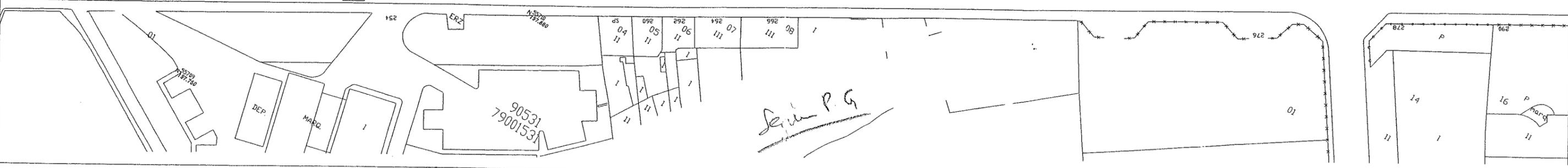
- 1.- Si las parcelas resultantes que se definan en el Proyecto de Reparcelación del Area no son coincidentes con las Unidades Edificatorias establecidas en el presente Plan Especial, se formulará conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación un Estudio de Detalle, con objeto de adaptar la disposición 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

26 JUN 2009

Zaragoza
 AYUNTAMIENTO
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del
 Gobierno de Zaragoza de fecha 20 NOV 2009
 EL SECRETARIO GENERAL



25 JUN 2009
VISADO



PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2(T)	USO PRINCIPAL	Nº VIVIENDAS
R1	2.929,54	7.514,65	RESIDENCIAL	64
R2-A	1.323,97	4.224,13	RESIDENCIAL	36
R2-B	860,64	2.745,88	RESIDENCIAL	24
R2-C	623,29	1.988,62	RESIDENCIAL	17
R2 SUMA	2.807,90	8.958,63	RESIDENCIAL	77
R3-A	3.137,19	10.614,51	RESIDENCIAL	90
R3-B	562,55	1.903,41	RESIDENCIAL	16
R3-C	3.137,19	10.614,66	RESIDENCIAL	91
R3 SUMA	6.836,93	23.132,58	RESIDENCIAL	197
R4	396,77	1.728,87	RESIDENCIAL	14
Z.V.1	3.202,50		ESPACIO LIBRE PUBLICO	
E.D.1	3.127,66		EQUIPAMIENTO PUBLICO	
V.P	11.317,02		VIARIO PUBLICO	
TOTAL	30.618,32	41.334,73		352

PROYECTO DE REPARCELACION TEXTO REFUNDIDO
 AREA INTERVENCION F 54-2
 P.G.O.U ZARAGOZA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION AREA F 54.2

PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS 6'

A. FARRÓS, J. MAGRAZO, F. USED & J. SEARA
 ARQUITECTOS

E=1/1000
 ARQUITECTOS

PARCELAS EDIFICABLES