

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 23 MAR. 2016
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luisa Jiménez Abad

Nº 132

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ZARAGOZA.
AREA G-59-2

TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA. AREA G-59-2 TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

INDICE

1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

2. ANTECEDENTES.

2.1 Situación.

2.2 Planeamiento urbanístico vigente.

2.3 Parcelas colindantes: Límites y usos del suelo.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

3.1 Necesidad de adaptar la delimitación del Área.

3.2 Límite con Monasterio de Santa Lucía.

3.3 Límite con Urbanización “Los Viveros”.

3.4 Límite con el río Huerva.

3.5 Superficie del Área G-59-2.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.

5.1 Justificación de la Ordenación.

5.2 Justificación medioambiental.

5.3 Normativa urbanística.

5.4 Proyecto de modificación de la red de saneamiento municipal, entre el Paseo Infantes de España y Ronda Hispanidad.

6. CUADRO DE SUPERFICIES DEL ÁREA.

7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA. AREA G-59-2.

MEMORIA

1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo de esta Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) es el de adaptar las determinaciones del Plan vigente en este Área a las circunstancias y características del suelo, ajustando la delimitación del Área a las condiciones del entorno y a los linderos, manteniendo los parámetros establecidos de aprovechamiento urbanístico y de cesiones para este Área. Este ajuste requiere la recalificación de unas franjas de terreno en los lindes Norte y Sureste del área G-59-2 que en su condición de suelo urbano consolidado podrían ser excluidas de este ámbito de desarrollo urbanístico. Esta intervención, de tamaño reducido, que no afecta a la estructura general del territorio en el que se actúa, aconseja utilizar una modificación puntual del P.G.O.U como instrumento de planeamiento.

Se trata asimismo de ordenar los usos del suelo, determinando las parcelas edificables y las superficies de cesión para viales y para zonas verdes, de acuerdo con los criterios establecidos en el PGOU (texto refundido aprobado en diciembre de 2007) para esta ÁREA G-59-2 y con las Normas urbanísticas del Plan que sean de aplicación.

2. ANTECEDENTES.

2.1 Situación.

El Área G-59-2 está situada en la calle Maestre Racional, en el barrio de Casablanca de Zaragoza. El ámbito definido por el P.G.O.U. para esta área está constituido, mayoritariamente, por una parcela de terreno sin edificar existente entre la calle mencionada y el cauce del río Huerva, estando limitada esta parcela asimismo por el Monasterio Cisterciense de Santa Lucía, por terrenos del Seminario Metropolitano de S. Valero y S. Braulio y por la urbanización "Los Viveros". La delimitación de este área comprende, además, una franja de terreno perteneciente al recinto del Monasterio Cisterciense de Santa Lucía, en la que está incluida una franja perteneciente a la "Confederación Hidrográfica del Ebro" (en adelante CHE), por la que transcurre una acequia, hoy entubada, dada en concesión al Monasterio citado.

Así pues, en la delimitación del Área G-59-2 se han incluido tres parcelas: una de ellas es una parcela libre de edificación sin uso actual, separada de las

propiedades colindantes mediante vallados, excepto por el lado del cauce del río Huerva, y las otras dos constituyen una franja de terreno que forma parte del recinto del Monasterio Cisterciense de Santa Lucía. Ambos dominios, el correspondiente al Monasterio y el correspondiente a la parcela libre de edificación, se encuentran separados por el muro de cerramiento del Monasterio.

Finalmente, el lindero Sureste del área G-59-2 confronta con la Urbanización vecina de "Los Viveros". En el P.G.O.U. este lindero se define con una línea quebrada de cuatro tramos que, teóricamente, constituye el perímetro de dicha Urbanización. No obstante, éste trazado no se corresponde exactamente con la realidad: ésta última parcela e incluso una parte de la vivienda que la ocupa invade el área de intervención.

La parcela libre de edificación tiene una forma cuadrangular, aproximadamente, y tiene una ligera pendiente hacia el Este, presentando, por otra parte, un fuerte desnivel en el límite con el río Huerva. Esta parcela está situada al fondo de la calle Maestre Racional donde el viario constituye un fondo de saco por el que se accede también a la urbanización vecina de "Los Viveros" y a la urbanización "Fuentes Claras".

Se trata de una parcela de terreno relativamente pequeña, rodeada de parcelas de equipamientos de gran tamaño y de urbanizaciones residenciales de baja densidad, que ha permanecido sin edificar en el límite con el río Huerva. En el final de la calle Maestre Racional hay una rotonda a la que da directamente la parcela libre de edificación, con una puerta de apenas cuatro metros de anchura que ocupa todo el frente de esta parcela a la rotonda. Contiguamente a dicha puerta se encuentra la puerta de acceso a la Urbanización "Los Viveros". La calle se prolonga en ángulo recto después de la rotonda para dar acceso a la Urbanización "Fuentes Claras".

En los planos de Información que forman parte de este documento se refleja gráficamente la situación descrita.

2.2 Planeamiento urbanístico vigente.

El planeamiento urbanístico ha recogido estos terrenos sin edificar como Suelo Urbano No Consolidado desde la Revisión del PGOU del año 2.001, y así se recoge también en los textos refundidos posteriores del Plan hasta la fecha, estableciendo un ámbito de ordenación del tipo Área G, "Áreas Residenciales de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos, pendientes de Gestión".

La delimitación del área G-59-2 se ajusta a los límites de la parcela sin edificar a la que nos referimos en el punto 2.1 anterior, por todos sus lados excepto por el que limita con el Monasterio de Santa Lucía, donde se ha incluido también una franja de terreno del Monasterio colindante de unos 9 ms de anchura

media, por la que discurre una acequia de la CHE, tal como se recoge en los planos de Información.

Dicha franja permite el cumplimiento de uno de los objetivos del Plan para el Área G-59-2, que es el de prolongar el viario hasta el río Huerva a través del Área, objetivo que está condicionado por la reducida dimensión de la fachada (puerta ó embocadura) de la parcela libre de edificación, que impide realizar la prolongación del viario con la misma anchura de la calle Maestre Racional. Así pues, la franja mencionada permite ensanchar el frente del Área G-59-2 en la rotonda para que se pueda realizar la conexión del viario con el cauce del río a través del Área.

Según el punto primero del Artículo 5.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU *“estas Áreas corresponden a sectores de suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida en el Plan General con nivel de determinación análogo al del Suelo Urbano Consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica”*.

El área G-59-2 tiene definida una ficha en el PGOU (Anexo IV. Áreas de ordenación) en la que se determinan los siguientes parámetros urbanísticos:

Área G-59-2

Superficie área	5.025,00 m ²
Aprovechamiento medio	0,30 m ² /m ²
Superficie Edificable	1.507,00 m ²
Densidad	23,00 viv/Ha.
Altura máxima	B+2
Cesión de suelo	
Viales	20 % (1.005 m ²)
Zonas verdes	10% (502,50 m ²)
Total cesiones	30% (1.507,50 m ²)
Superficie parcela edificable	3.517,50 m ²

Se establece en la Ficha G-59-2 la apertura de nueva calle como objetivo de la Ordenación y el trazado del nuevo viario como condición vinculante. En el documento gráfico de la Ficha están marcadas unas líneas para sugerir la apertura del vial hacia el río sin ninguna intención de ordenar la parcela, y sin ninguna determinación de cotas y superficies. No se fija, por tanto, una ordenación de las zonas verdes y del viario.

Remite a la Zona A3/2 para la aplicación de las normas urbanísticas de edificación, cuyos parámetros se pueden resumir en el siguiente cuadro:

A 3/2 ORDENANZAS P.G.O.U.	Art. 4.2.7 / 4.2.8 / 4.2.9 Art. 4.2.2.
Tipo: Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, uso dominante vivienda y combinación de tipos unifamiliares y colectivos de densidad moderada a baja	
Retranqueos linderos.	
Lindero frontal	5 m
Linderos con zonas verdes y espacios libres públicos	5 m.
Linderos con otras parcelas	1/3 h (min. 5 m)
Separación mínima entre edificios (excepción punto 6: medianeras sin retranqueos)	h x 0,67
Parcela mínima	
Vivienda colectiva	2000 m ²
Vivienda unifamiliar aislada	1000 m ²
Agrupación viviendas unifamiliares	
5 ó menos	1000 m ²
Pareada	500 m ²
Doble pareada	250 m ²
Agrupaciones de vivienda unifamiliar de más de 5 uds. (Tener en cuenta Art 2.7.3)	200 m ²
Ocupación de suelo	
A3 Grado 2	20 %
Envolvente de la proyección, incluso sótanos	35 %
Alturas. Altura máx. Grado 2	
Vivienda unifamiliar	3 plantas 10 m
Otros usos	3 plantas 10,5 m

Altura máxima en plantas P.B.	4 m
Altura máxima plantas alzadas	3 m

2.3 Parcelas colindantes: Límites y usos del suelo.

El Área G-59-2 está rodeada por los siguientes suelos:

Al Norte por terrenos del Seminario Metropolitano de S. Valero y S. Braulio, calificados como Equipamiento Religioso. El lindero está claramente determinado por una separación realizada, en un tramo con tela metálica de simple torsión y en otro con cerramiento de fábrica de ladrillo. La línea que define este límite en el plano del Plan General y en el plano topográfico levantado coinciden.

Al Este limita con el cauce del río Huerva, que está integrado en una amplia zona verde que es un sistema general urbano, correspondiente a la prolongación del Parque Grande por este lado. En este caso, de acuerdo con los planos del PGOU, el límite estará determinado por el cauce del río en cuanto a lo establecido por la CHE para la definición del límite hidráulico.

Por el Sur la parcela limita con la Urbanización “Los Viveros”, que es un suelo residencial de baja densidad. El límite está definido por la valla de separación con la urbanización colindante. En este caso, la línea establecida en el Plan General no coincide con la línea que se ha obtenido en el levantamiento topográfico realizado con motivo del presente trabajo, existiendo una diferencia notable entre ambas líneas en cuanto al trazado, de modo que la urbanización colindante invade el ámbito definido para el Área G-59-2, ocupando una superficie de 179,56 m² del Área, tal como se indica en el plano I-11. Esta diferencia de límite entre la cartografía del Plan General y la realidad constatada en el levantamiento topográfico realizado se explica por haberse tomado en la revisión del PGOU de 2002 como base cartográfica la documentación del planeamiento aprobado (E.D. Expediente nº 3.165.623/96) que no se ajusta a la urbanización realizada.

En efecto, en la Revisión del PGOU del año 2002 se recoge la Urbanización “Los Viveros” como planeamiento anterior. En el capítulo 3.3 de las Normas urbanísticas está identificado el planeamiento recogido, quedando incluida esta urbanización como ED aprobado (Estudio de Detalle con aprobación definitiva en fecha 19/11/87), estando asimismo señalado en la hoja J-17 de los planos del PGOU. Pero el levantamiento topográfico realizado para este trabajo revela una falta de correspondencia entre el Estudio de Detalle que sirvió para la ejecución de la urbanización “Los Viveros” y la propia ejecución.

Al Oeste se encuentra el Monasterio de Santa Lucía, cuyo recinto está calificado como suelo de Equipamiento Religioso, excepto la estrecha franja de

terreno anteriormente mencionada, franja que ha sido incluida dentro del Área G-59-2 en la revisión del PGOU de 2002. Esta franja, sin embargo, no pertenece en su totalidad al Monasterio sino que comprende, a su vez, dos partes: una primera, contigua a la parcela sin edificar, que corresponde al paso de una acequia, propiedad de la Confederación Hidrográfica del Ebro (en adelante CHE) cedida en concesión al Monasterio, con una superficie de 277,37 m² (la superficie de la concesión es de 283,50 m² pero una pequeña parte de 6,15 m² quedó excluida de la Delimitación del Área), y otra parte que pertenece al recinto original del Monasterio con una superficie de 302,85 m². Se realizó en el año 1988 la cesión del terreno de dominio hidráulico correspondiente al cauce y cajeros de la acequia de la Romareda, dependiente del Canal Imperial de Aragón, en este tramo, de acuerdo con un plano firmado en junio de 1.988, en el que se recoge la canalización del tramo de acequia y el cubrimiento que se autoriza, quedando definida la franja de terreno objeto de la cesión a canon al Monasterio de Santa Lucía (plano I-09). Se realizó el cerramiento del Monasterio con arreglo a este plano, por lo que el límite está claramente definido, habiéndose comprobado en el levantamiento topográfico que el cerramiento coincide con el plano de la concesión.

En los planos de Información I-03, I-04, I-06, I-07, I-08, I-09, I-10 e I-11 que forman parte de este documento se refleja gráficamente la situación descrita y las distintas parcelas comprendidas dentro del límite del Área de Intervención.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

3.1 Necesidad de adaptar la delimitación del Área.

Hemos visto en el punto anterior que en el Área G-59-2 delimitada en el PGOU vigente se han incluido tres parcelas: dos de ellas son las franjas de terreno del Monasterio de Santa Lucía y de la CHE (dada en concesión al Monasterio) y la otra es una parcela libre de edificación. Por otra parte, hemos visto la calificación de los suelos colindantes por el Oeste en el PGOU (Equipamiento religioso), así como la diferencia existente entre la documentación del Plan y la realidad construida en el trazado del límite sur del Área (Urbanización Los Viveros) lo cual exige una modificación de la delimitación del Área; y, por último, hemos señalado la presencia de una acequia canalizada en la franja del Monasterio, cuyo suelo está cedido por la CHE a éste. Todas estas circunstancias dificultan la ejecución del planeamiento, ya que existe una diferencia importante en el trazado del límite del Área por la parte Sur y, además, la incorporación de la franja de terreno del Monasterio colindante, con dos propietarios, dificulta también la gestión, ya que no tienen ningún interés en el cambio de uso y en participar en la ejecución del Planeamiento.

Como se dice al comienzo de esta Memoria, el objetivo de esta Modificación puntual del PGOU es el de adaptar las determinaciones del Plan vigente en este Área a las circunstancias y características del suelo, ajustando la delimitación del Área a las condiciones del entorno y a los linderos. Esta adaptación va a exigir, además de un ajuste de linderos, un cambio de calificación en una parte del área, (la correspondiente a la franja del Monasterio) que será excluida del ámbito al corregirse la delimitación, y pasará de uso residencial a uso de equipamiento, (volviendo a la situación del Plan del 86), de acuerdo con la justificación que se contiene en los puntos siguientes para los dos límites que se pretenden modificar.

El ámbito de la Modificación Puntual del PGOU es de 5.792,75 m².

3.2 Límite con Monasterio de Santa Lucía.

Se plantea esta Modificación puntual del PGOU para excluir del Área de intervención la franja de terreno propiedad del Monasterio no calificada como equipamiento privado, pareciendo evidente que la intención del Plan era calificar la totalidad del ámbito religioso como equipamiento privado. La presente Modificación propone la clasificación de esta franja como suelo urbano consolidado, equipamiento privado religioso, al igual que el resto del Monasterio. Ello supone su exoneración de la complejidad de la gestión urbanística del área G-59-2. Dicha exclusión se completa con la de la CHE (dada en concesión), excluyendo con este ajuste la mayor parte de la franja del Monasterio de Santa Lucía incluida en el Área G-59-2, que volvería a estar calificada como suelo de Equipamiento Religioso al igual que el resto del Monasterio.

Se pretende, con ello, mantener todo el recinto monacal como suelo urbano consolidado de Equipamiento Religioso, con las mínimas afecciones al Monasterio, puesto que corresponde con la realidad del uso existente y, además, con las expectativas y deseos de la Orden Cisterciense propietaria de éste, expresadas durante las gestiones realizadas con motivo del presente trabajo. La franja de terreno del Monasterio incluida en el Área G-59-2 forma parte del jardín del Monasterio y en esta franja se encuentra una hilera de árboles que refuerza el límite y la separación entre el ámbito del Monasterio y el resto del Área. Es necesario señalar que en una Orden contemplativa como es la Cisterciense el jardín constituye una parte importante del Monasterio que requiere aislamiento, y, por tanto, cualquier disminución ó modificación del jardín afecta al conjunto monacal.

No hay motivos urbanísticos para afectar una parte del jardín del Monasterio de Santa Lucía, porque no hay una necesidad de ordenación urbanística ó de configuración tipológica en esta zona de la ciudad que requiera tal reforma, y, por otro lado, la prolongación del vial planteada en el PGOU como uno de los objetivos para el Área G-59-2 se puede alcanzar con el mantenimiento en el

Área de una pequeña parte de la franja de terreno antes referida, la parte imprescindible para poder realizar la apertura de la calle, que es una parcela triangular de 17,96 m² de superficie. Esta porción de terreno es propiedad de la CHE, cedido al Monasterio y su inclusión en el Área G-59-2 no afecta a la configuración del jardín ni al arbolado existente.

Con este nuevo trazado se puede ejecutar el planeamiento con la única modificación al jardín del Monasterio de una afección de un tramo de 8,70 m del muro de cerramiento, sin renunciar al objetivo del PGOU para esta Área de abrir la calle Maestre Racional al río Huerva. No hay tampoco necesidad de acometer infraestructuras ó viales comunes a los suelos colindantes cuyos costes sea necesario repartir entre ellos. La apertura del vial de continuación de la calle Maestre Racional se puede llevar a cabo por terrenos de la parcela sin uso y sin edificar, casi en su totalidad, con la excepción de la porción triangular de la franja correspondiente a la acequia colindante de la CHE en la parte de la rotonda.

En el curso de los trabajos de redacción del presente Documento se han realizado gestiones con las propiedades implicadas en esta franja de terreno, la Orden Cisterciense y la CHE, habiéndose obtenido verbalmente la conformidad con este planteamiento de Modificación del PGOU.

3.3 Límite con Urbanización “Los Viveros”.

El trazado del límite del Área G-59-2 con la Urbanización “Los Viveros” no corresponde a la realidad construida, tal como se ha dicho. Por otra parte, en la cartografía catastral la forma de las parcelas y los límites entre ellas sí están representados conforme a la realidad constatada en el levantamiento topográfico (Planos I-05, I-10).

En cualquier caso, la situación de hecho es difícilmente reversible y cualquier planteamiento de involución en el desarrollo del suelo contiguo llevaría a un conflicto desproporcionado para el objetivo del Plan, que es el de la Ordenación de esta Área obteniendo la apertura de la calle Maestre Racional.

Por todo ello en la presente Modificación puntual del PGOU se adapta el límite del Área por el lado Sur al vallado de la separación de la parcela sin edificar con la Urbanización “Los Viveros”. Los terrenos que se excluyen así del área de intervención, se clasifican como suelo urbano consolidado, pero con la misma calificación de Planeamiento Recogido (ED “Los Viveros”) que tiene la Urbanización. La variación de superficie por este lindero es de 179,58 m², en menos, respecto del límite definido en la ficha del PGOU, tal como se refleja en el plano O-03 de la Modificación Puntual.

3. 4. Límite con el río Huerva.

Por el lado del río Huerva no existe otro límite físico que el propio cauce y el fuerte desnivel existente entre el nivel general de la parcela sin edificar y el lecho del río. No existe un vallado ó un límite preciso, y éste viene determinado por el dominio público hidráulico definido por la CHE. Para definir la delimitación del área G-59-2 por este lado se ha adaptado el trazado del dominio hidráulico del cauce del Huerva, revisado recientemente por la CHE en el tramo de su paso por Zaragoza, a la cartografía del PGOU, utilizando la documentación cartográfica georreferenciada facilitada por la CHE.

3.5 Superficie del Área G-59-2.

Realizadas las modificaciones mencionadas en la delimitación del Área G-59-2, la superficie es 5.052,75 m², similar a la superficie asignada por la ficha del Área en la documentación del Texto refundido de 2007, que es 5.025 m² (en el Texto refundido aprobado definitivamente en 2.002 la superficie era de 5.315 m²).

Esta delimitación es el resultado, también, del ajuste a la cartografía municipal y a la documentación catastral, para delimitar el Área de la forma más exacta posible.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

La modificación del PGOU se contempla en los arts. 76, 78 y 79 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA) y 1.1.5 de las NN.UU. del PGOU de Zaragoza.

Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener, al menos, los siguientes elementos (art. 78 LUA):

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respeta a los documentos informativos como a los de ordenación.

A estos elementos el PGOU de Zaragoza añade: la justificación de la coherencia de la Modificación con el resto de determinaciones del Plan; el análisis de su efecto sobre el territorio.

El art. 1.1.5.3 de las propias NN.UU. del PGOU determina que no tendrán consideración de modificaciones del planeamiento general: la concreción de parámetros urbanísticos, los ajustes locales y justificados en delimitaciones de

ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo (siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan), pero atendida la finalidad y el alcance de la modificación que se propone, sobre todo en lo que respecta al equipamiento religioso, que se recalificará en el tramo que se extrae del área de intervención, y lo que más abajo se explica sobre la sencillez en la tramitación de las modificaciones de "menor entidad", resulta más apropiado redactar y tramitar una "modificación puntual" del PGOU.

En las modificaciones de menor entidad de los PGOU que son aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, la competencia para la aprobación definitiva será municipal y la intervención de la D.G.A. será de carácter facultativo según el art. 78.3 de la LUA. Al tratarse de una modificación puntual y aislada del PGOU, que el art. 78.3 remite al 57.4 de la LUA, corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación definitiva. Ahora bien, la tramitación previa se corresponde con lo determinado en el art. 57.1 y 2 de la LUA: la aprobación inicial corresponde al Alcalde, con posterior sometimiento a exposición pública y a Informe de los órganos correspondientes por el plazo común de 1 mes. El informe de la DGA no será vinculante.

El contenido documental de la modificación aislada del PGOU (art. 47 LUA) es el siguiente:

- a) Memoria Justificativa de la conveniencia de la modificación; ordenación pormenorizada y efectos sobre el territorio.
- b) Planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos.
- c) Normas Urbanísticas (en principio, por remisión a las correspondientes a la zona).
- d) Estudio Económico financiero.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.

5.1 Justificación de la Ordenación.

La Ordenación propuesta se basa en la disposición del viario y zona verde exigida por el PGOU (cesiones de espacio libre) en la parte Sur del Área, junto al límite con la Urbanización "Los Viveros", de modo que éste constituye la prolongación de la calle Maestre Racional hacia el río Huerva, y resuelve la separación con dicha Urbanización. Esta solución permite, además, la concentración del suelo edificable en una sola parcela, en la parte norte del Área (a diferencia de la solución sugerida en el PGOU de 2007 con un viario

por el medio del Área) con un tamaño suficiente para plantear una adecuada agrupación de la edificación y, formar con ello un pequeño conjunto de viviendas.

(Con esta disposición de parcela edificable se podría plantear una solución de agrupación en dos hileras de viviendas con un espacio libre central abierto en dirección norte-sur protegido de vientos dominantes y con un buen asoleamiento, ó cualquier otra solución de agrupación de viviendas que se considere oportuno, dentro de lo permitido las Normas urbanísticas aplicables.)

Respecto del límite con el río Huerva el límite se ha establecido en función del dominio hidráulico lo que conlleva un desplazamiento del límite por este lado, manteniendo la Superficie establecida en la Ficha del Área de 5.025 m². Lo cual supone que por este lado la Delimitación modificada incluye una zona verde del sistema general en el ámbito de la ordenación. Se incluye esta franja de zona verde como **zona verde del sistema local**. La inclusión de dicha franja de zona verde como sistema local adicional genera edificabilidad, y habrá que cederla como tal sistema local, además del 10% correspondiente al Área G-59-2, por lo que las superficies a ceder serían las siguientes: 735,74m² correspondiente a la franja del sistema local adicional y 502,5 m² correspondientes al 10 % del total del Sector resultando un total de 1.238,24 (24,64%) que deberá cederse urbanizada.

Consecuentemente la parcela edificable es menor que la planteada en el Proyecto de Modificación de febrero de 2014.

Las superficies cedidas para viales y zonas verdes son las siguientes:

Cesión de suelo

Área G-59-2

Viales	1010,55 m ²	Mínimo 1.010,53 m ²
Zonas verdes sistema local	505,27m ²	Mínimo 505,27 m ²
Zona verde sistema local adicional	747,22m ²	
Total cesiones	2.263,41m ²	
Superficie parcela edificable	2.781,59m ²	

En esta Modificación puntual del PGOU se ha definido el espacio libre de cesión establecido en la Ficha del Área G-59-2, para vial y para zonas verdes, de modo que pueda desarrollarse con un tratamiento conjunto de acceso a las viviendas y de espacio ajardinado, con carácter de **calle residencial de tráfico compartido**, tal como se ha establecido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en el desarrollo del Planeamiento para situaciones similares. El objetivo es el de disponer de un espacio libre, ajardinado, en el final de la calle Maestre

Racional, en su encuentro con el ámbito del cauce del río Huerva. El carácter de *calle residencial de tráfico compartido*, queda establecido como una de las Condiciones vinculantes de la ejecución del Planeamiento, recogido en la Ficha Modificada.

A fin de definir las superficies de viales y zonas verdes, de acuerdo con las superficies establecidas en la Ficha del Área G-59-2, se han dispuesto dos Áreas diferenciadas: En primer lugar, el viario conectando con la calle Maestre Racional, con una embocadura de 10 m, y, al fondo toda la superficie de zona verde.

De modo que el espacio libre está constituido conjuntamente por las superficies de cesión para viales y zonas verdes exigidas en la Ficha del Área G-59-2, que tienen unas superficies de 1.010,55 m² para viales (mínimo 20% según la Ficha: 1.010,53 m²) y 505,27 m² (mínimo 10% según la Ficha: 505,27 m²) para zona verde del sistema local.

La otra parcela de zona verde, correspondiente a sistema local adicional con 747,22 m² de superficie, es una franja situada en el límite con el río Huerva, desde el final de la parcela edificable y de la zona verde de sistema local hasta el dominio público hidráulico, en continuidad con dicha zona verde.

Se prevé un tramo para tráfico rodado con 10 metros de anchura en la embocadura hacia la rotonda de la calle Maestre Racional, que continuará con un tramo de 6m de anchura tal como se define en el plano O-03. El pavimento de los tramos para acceso rodado será compatible con el uso peatonal, lo cual se desarrollará en el proyecto de urbanización. El tratamiento del vial en cuanto a diseño y materiales debería ser acorde con esta posibilidad.

Se contempla una previsión para uso de aparcamiento público con capacidad para 5 plazas (mínimo) de 2,5 x 5,00 m, superior al mínimo establecido por el Artículo 84.4 del Reglamento de Planeamiento al que remiten los Artículos 5.1.2 y 7.2.9.5 del PGOU para la previsión de aparcamientos en suelo urbanizable, que es en espacio público el 25% del total de la dotación exigida para el sector de una plaza por cada 85 m² construidos de viviendas, lo que daría para este Área un mínimo de 4,43 plazas.

En los planos de Ordenación O-03, O-04, O-05, que forman parte de este documento se refleja gráficamente la Modificación descrita y las distintas parcelas comprendidas dentro del límite del Área de Intervención G-59-2 tal como se definen con esta Modificación.

Los planos de la Modificación puntual del PGOU del Área G-59-2 están referenciados a la Cartografía municipal del Plan General.

5.2 Justificación medioambiental.

La ordenación proyectada tiene el objetivo, establecido por el PGOU, de abrir esta parte de la ciudad al río Huerva y de integrarse en el entorno de éste y en la edificación del entorno que son equipamientos y uso residencial de baja densidad. Por los mismos objetivos de la ordenación, por el reducido tamaño del Área y porque la modificación que se propone es pequeña, se considera innecesaria otra justificación medioambiental.

Los efectos en el territorio de esta área de 5.052,75 m² son de pequeña escala ya que está rodeada de grandes parcelas de equipamientos, y de urbanizaciones de baja densidad de mayor tamaño que la parcela de la que se trata en este caso, y, por tanto, la capacidad de transformación urbanística es mínima por no decir nula, ya que por uno de los límites este Área supone una pequeña ampliación del tejido residencial existente y por los restantes linderos la edificabilidad contemplada apenas puede afectar a unos espacios libres privados (equipamientos) y públicos (cauce del río Huerva y Parque) de grandes dimensiones, ante los que la baja densidad proyectada no supone ninguna alteración.

Esta Área constituye un caso un tanto aislado y autónomo respecto del entorno urbano. En primer lugar por su emplazamiento en fondo de saco, como oportunidad para la apertura de un viario hasta el Huerva en prolongación al viario sin salida, la calle Maestre Racional. En segundo lugar porque al estar rodeado de equipamientos (Colegio Montearagón, Monasterio Cisterciense, Seminario, Hospital militar), con tipologías diferentes del residencial, no forma parte de una estructura urbana homogénea y ordenada, con alguna entidad arquitectónica. El Área se sitúa al final de una ocupación residencial de este lado del Huerva, de baja densidad, con urbanizaciones de distinta tipología. Esta situación final y su condición de fondo de saco le otorga el carácter un tanto singular al que nos referimos, por lo que entendemos que no hay una continuidad y una homogeneidad que determine absolutamente la remisión a una sub-Zona, pero al tratarse de una ordenación de baja densidad no supone una alteración del tipo de edificación, integrada en un entorno que tiene además un importante componente paisajístico por la presencia del río Huerva.

Analizado en una escala de detalle la Modificación supone una mejora importante, al desarrollar las determinaciones del PGOU para esta área en lo que se refiere a la prolongación del vial hasta el cauce del río Huerva y permitir la comunicación con la zona verde y el Parque, abriendo dicha comunicación en una zona de la ciudad en la que no existe ninguna accesibilidad a la zona verde desde un amplio entorno. Siendo por otra parte este efecto el resultado del PGOU y no tanto del desarrollo concreto de la Modificación del PGOU.

5.3 Normativa urbanística.

Se ha planteado en el proceso de tramitación de la presente Modificación un cambio de sub-Zona, proponiendo el cambio de la A 3/2 a la que remite la ficha del PGOU, a la A 3/1. Ya que la parcela edificable ha quedado reducida durante la tramitación de la Modificación a la superficie de 2.789,55m², desde los 3.517,50 m² que se obtenían deduciendo las cesiones de suelo previstas en la Ficha G-59-2. Si con la parcela edificable de 3.517,50 m² considerados inicialmente ya resultaba difícilmente compatible la aplicación de los distintos parámetros que rigen la edificación (edificabilidad, densidad, ocupación), con la reducción de la parcela a 2.789,55 m² se plantea una dificultad todavía mayor, hasta resultar incongruente.

Aplicando las cesiones establecidas en la ficha G en el Texto refundido de 2007 se obtenía una superficie de parcela edificable de 3.517 m², una edificabilidad de 1.507 m² y una ocupación máxima de 703,40 m² de parcela. Dividiendo por las 11 viviendas que resultan de aplicar la densidad máxima saldría una ocupación máxima de 63,94 m² por vivienda, lo que ya suponía una gran limitación para cualquier planteamiento de viviendas unifamiliares que no supusiera una reducción del número de viviendas máximo. Con la parcela edificable de la Modificación del PGOU, esta superficie de ocupación por vivienda sería de 50,72 m², un 20% menos. Lo cual parece que constituye un cambio respecto de las previsiones iniciales, y que este cambio está motivado por el aumento de superficie para zonas verdes planteado en la Modificación. Esta reducción de la parcela edificable parece suficiente argumento para proponer la remisión a la Zona A 3/1 porque al haberse reducido la ocupación prevista inicialmente, es todavía más complicado, por no decir imposible proyectar un conjunto de 11 viviendas unifamiliares con sus garajes en tan escaso espacio. Aunque obviamente no es preciso agotar la densidad ni la edificabilidad, parece que son los parámetros que están definiendo la tipología del desarrollo previsto en el Plan, constituyendo, en todo caso, una referencia.

Este cambio ha sido finalmente admitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, de acuerdo con el Informe técnico del Servicio técnico de Planeamiento y Rehabilitación, por lo que se incorpora a este Texto refundido

Serán de aplicación las normativas de la zona A 3/1.

De acuerdo con la ficha del Área G-59-2 y con las modificaciones introducidas, se establecen las siguientes condiciones vinculantes:

Superficie edificable: 1.515,82 m²

Aprovechamiento medio Sector: 0,30 m²/m²

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años.

Densidad: 23 Viv./ Ha.

Altura máxima B + 2

Remisión a zona A 3/1

Retranqueo a linderos de 5 m.

5.4 Proyecto de modificación de la red de saneamiento municipal, entre el Paseo Infantes de España y Ronda Hispanidad.

Durante el proceso de tramitación de la presente Modificación puntual del PGOU se tuvo conocimiento en marzo de 2016 (trámite de audiencia) de la redacción y tramitación del Proyecto de modificación de la red de saneamiento municipal por parte del Servicio Técnico de Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza en febrero de 2015, entre el Paseo Infantes de España y Ronda hispanidad, que afecta al Área G-59-2 porque el trazado de la nueva red pasa por los terrenos de esta área, discurrendo junto al límite con la propiedad colindante del Monasterio de Santa Lucía. En el Informe del Servicio de Ingeniería sobre el tramo que afecta al G-59-2 se planteaban 3 alternativas.

Si bien la Sociedad promotora de la Modificación del PGOU presentó una Alegación ya que la ocupación del subsuelo por una infraestructura como la proyectada supone un inconveniente y una servidumbre para un planteamiento residencial como el que aquí se permite por el PGOU, finalmente se ha aceptado esta Servidumbre, según la alternativa A, con un ligera modificación del Proyecto municipal, que consiste en la construcción de los pozos de registro fuera de la Parcela edificable. De modo que se establece esta servidumbre de acueducto para el paso de la red de saneamiento proyectado por el Ayuntamiento en esta Área, como Condición vinculante para la ejecución del Planeamiento y se incluye dicha condición en la Ficha del Área G-59-2 modificada del Texto refundido.

6. CUADRO DE SUPERFICIES DEL ÁREA.

La presente Modificación del PGOU afecta a un total de 5.792,75 m² de superficie, de modo que las parcelas afectadas se modifican según el siguiente cuadro en el que se contempla la superficie de cada parcela antes y después de la Modificación, con los correspondientes parámetros de edificabilidad, de cesión de viales y de cesiones de zonas verdes (es preciso señalar que la medición exacta del área correspondiente a la G-59-2 sobre la cartografía del Plan arroja una cifra de 5.024,11 m², distinta y ligeramente inferior a la definida en la ficha del PGOU de 2007, que señala la cifra de 5.025 m²):

PGOU 2007	Parcela ocupada por el Monasterio de Santa Lucía		Total parcela Monasterio	Parcela sin uso	Parcela sin uso ocupada por Urb. Los Viveros	Subtotal	Parcela sin uso fuera del Área PGOU 2007	TOTALES
	En propiedad	Parcela cedida por la CHE						
Superficie del ámbito de la modificación								5.792,75
Superficie dentro del Área G59-2	302,85	277,37 259,41 17,96	580,22	4.266,15	138,65 30,85 8,24	177,74	5.024,11	5.024,11
Superficie fuera del Área G59-2							768,638 18 217,8 169,5 314,2 7,9 13,49 0,028 27,72	768,638
Edificabilidad en el Área	90,85	83,211	174,066 Uso residencial	1.279,85 Uso residencial	53,32			1.507,23
Cesiones Viales 20%			116,044	853,23	35,548			1004,82
Cesiones Zonas Verdes 10 %			58,022	426,615	17,774			502,41
Modificación PGOU Propuesta								
Superficie del ámbito de la modificación								5.792,75
Superficie dentro del Área G59-2		17,96	17,96	4.287,57 4266,15 13,49 0,028 7,9		4.305,53	747,22 719,5 27,72	5.052,75
Superficie fuera del Área G59-2	302,85	259,41	562,26		177,74			740
Superficie Parcela Edificable								2789,67
Edificabilidad en el Área	0	5,39	5,39	1.286,27		1.291,66	224,17	1.515,82
Edificabilidad fuera del Área	196,85 Uso religioso	168,62 Uso religioso	365,47 Uso religioso	6,43	53,322 Uso residencial			
Nº viviendas: 23 viv./Ha.		0,04	0,04	9,86		9,9	1,72	11,62
Diferencia con el PGOU	106,00	85,41 Uso residencial	191,40 Uso religioso		No incremento		224,166 Uso residencial	Uso residencial
Cesiones Viales 20%		3,59	3,59	857,51		861,11	149,44	1.010,55
Cesiones Zonas Verdes 10 %		1,80	1,80	428,76		430,55	74,72	505,27

SGUZ 59.06							747,22	747,22
TOTAL cesiones zonas verdes								1.252,49
TOTAL CESIONES								2.263,04
10% aprovechamiento								151,58
Total aprovechamiento		4,85	4,85	1.157,64		1.162,49	201,75	1.364,24

XXXX No se contabilizan en el total porque son superficies parciales de Monasterio ya sumadas en la tercera columna.

Los parámetros de aprovechamiento urbanístico y superficies de parcelas quedan establecidos en la presente Modificación puntual del PGOU con arreglo al siguiente Cuadro- Resumen:

Cuadro- Resumen de las superficies del Área:

Área G-59-2

	PGOU 2007	MODIFICACIÓN PGOU Texto refundido 2017
Superficie área	5.025,00 m ²	5.052,75 m ²
Aprovechamiento medio	0,30 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²
Superficie Edificable	1.507,00 m ²	1.515,82 m ²
Densidad	23,00 viv/Ha.	23,00 viv/Ha.
Altura máxima	B+2	B+2
Cesión de suelo		
Viales	(Mín 20 %) 1.005,00 m ²	1.010,55m ²
Zonas verdes sistema local	(Min 10%) 502,50 m ²	505,27m ²
Zona verde sistema local adicional		747,22m ²
Total cesiones	(Min 30%) 1.507,50 m ²	2.263,04m ²
Superficie parcela edificable	3.517,50 m ²	2.789,67m ²

7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Al corresponder a los propietarios del suelo el coste de la implantación de las infraestructuras necesarias, no afecta a las Haciendas Públicas por lo que se limita a la estimación del impacto económico de las citadas infraestructuras en el aprovechamiento urbanístico, comprobando la repercusión por metro cuadrado de superficie edificable y, con ello, la viabilidad económica de la ejecución del planeamiento.

Se trata de una actuación de pequeña entidad en la que los costes de ejecución del Planeamiento son los de la urbanización y los de la modificación de la valla de separación de la parcela edificable del Monasterio de Santa Lucía, así como los de indemnización sustitutiva por compensación por el terreno de la CHE de 17,96 m² que se incorpora al suelo del Área.

Se hace, a continuación una relación de los costes estimados por estos conceptos:

6.1 Costes de modificación del Muro de separación con el Monasterio de Santa Lucía.	30.000,00 €
6.2. Coste estimado de urbanización. Precio estimado de urbanización por m ² : 200€/m ² 2.263,04m ² x 220 €/m ² = 497.868,80 €	497.868,80 €
6.2 Coste estimado de indemnización sustitutiva por el suelo propiedad de la CHE.	10.800,00 €
Total	538.668,80 €

Las cifras indicadas no incluyen el IVA, por lo que la cifra total incluido IVA asciende a la cantidad de 651.789,24 €

Repercusión por m² de superficie edificable: 429,99 €/m² (IVA incluido)

Zaragoza, Diciembre de 2017

Los arquitectos



Luis Franco Lahoz



Mariano Pemán Gavín

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **23 MAR, 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

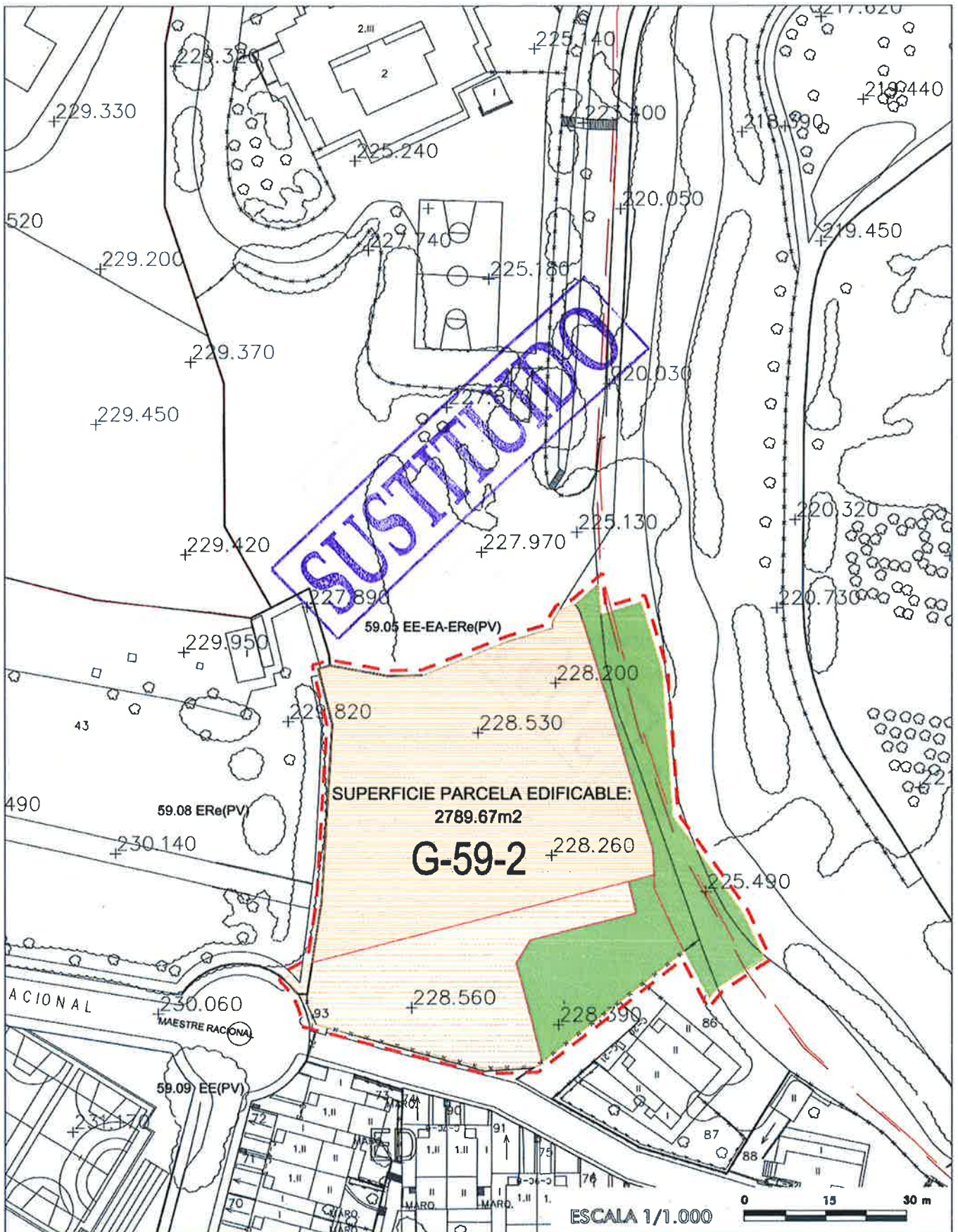
Fdo.: Luis Jlménez Abad

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ZARAGOZA.
AREA G-59-2**

TEXTO REFUNDIDO

ANEXO I

FICHA DE ORDENACIÓN



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

Superficie total (m²):

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (Art. 105 LUA):

Superficie aportada:

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

CONDICIONES VINCULANTES:

Superficie edificable en cada parcela (m²):

Plazo para presentar

Proyecto de reparcelación:

Remisión a zona:

Sistema de Actuación:

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Aprovechamiento medio sector (m²/ m²):

Aprovechamiento municipal:

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

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

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

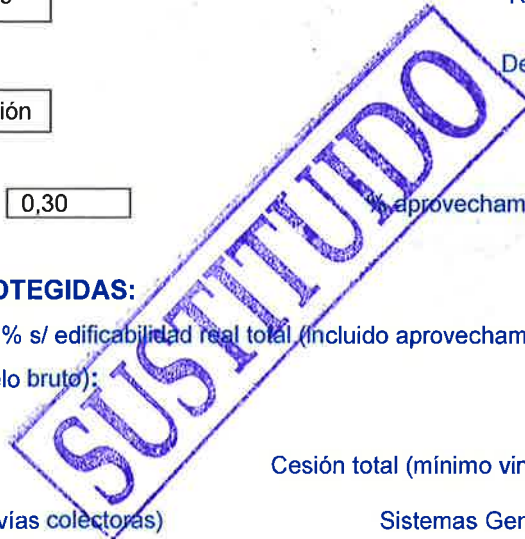
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Varios: (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ZARAGOZA.
AREA G-59-2**

TEXTO REFUNDIDO

ANEXO II

FICHAS DE DATOS URBANISTICOS. NOTEPA Anexo V

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

ORIGEN
DATOS

TÍTULO DEL TRABAJO MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

FECHA DICIEMBRE 2017 TEXTO REFUNDIDO DICIEMBRE 2017

1) DATOS GENERALES

CÓDIGO INE	50297	IAE
PROVINCIA	ZARAGOZA	
MUNICIPIO	ZARAGOZA	
NÚCLEOS O ENTIDADES		AE
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	Km ²	PLANEAM
POBLACIÓN	hab. año	IAE
DENSIDAD DE POBLACIÓN	hab/km ²	Fórmula
Nº DE VIVIENDAS	viv. año	IAE
Nº DE HOGARES	hogares año	IAE
REDACTOR	Pemán y Franco Arquitectos SCP	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Plan General de Ordenación Urbana, Zaragoza	

2) CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	TOTAL	0,51	Ha	-	%	PLANEAM
	CONSOLIDADO (SU-C)		Ha	-	%	PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0,51	Ha	-	%	PLANEAM
SUELO URBANIZABLE	TOTAL	-	Ha	-	%	PLANEAM
	DELIMITADO (SUZ-D)		Ha	-	%	PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)		Ha	-	%	PLANEAM
SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL	-		-	%	PLANEAM
	GENÉRICO (SNU-G)		Ha	-	%	PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)		Ha	-	%	PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,23	Ha	100%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	0%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	0%	%	PLANEAM

3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):

Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1	UE		PLANEAM
Nº DE SECTORES	1	sectores		PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)	11	viv.		PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.		PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.		PLANEAM
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		m ² _e	PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		m ² _e	PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL	1,515,82	m ² _e	PLANEAM

4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:

SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		Ha	0%	%	PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		Ha	0%	%	PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL		Ha	0%	%	PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS	EXISTENTES		viv.	año	IAE	
	VACIAS		viv.	año	IAE	

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
	PROTEGIDAS		viv.	año		AYTO
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS			viv.			
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS			viv.			PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
5) DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES		0,51	Ha			PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS		11	viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			viv.			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	1.515,82	m ² _e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e			PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN						
6) DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) INDUSTRIALES			Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² _e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e			PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN						
7) DATOS DEL SU-NC TERCIARIO						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) TERCIARIO			Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m ² _e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e			PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN						
8) DATOS DEL SU-NC RESERVAS						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
9) DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES			Ha			PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS			viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			viv.			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m ² _e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e			PLANEAM

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS	
10) DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES			Ha		PLANEAM	
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² _e		PLANEAM	
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM	
11) DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS			Ha		PLANEAM	
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m ² _e		PLANEAM	
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM	
12) DATOS DEL SUZ-D RESERVAS						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
13) DATOS DEL SUZ-ND						
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			Ha		PLANEAM	
EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA	RESIDENCIAL		m ² _e		PLANEAM	
	INDUSTRIAL		m ² _e		PLANEAM	
	TERCIARIO		m ² _e		PLANEAM	
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
14) DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:						
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha.		PLANEAM	
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL EN SUS DIFERENTES CATEGORÍAS			Ha.		PLANEAM	
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
SNU-G SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha.		PLANEAM	
SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO			Ha.		PLANEAM	
SNU-G ZONA PROTECCIÓN PAISAJE			Ha.		PLANEAM	
SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA NATURAL			Ha.		PLANEAM	
SNU-G ZONA PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha.		PLANEAM	
SNU-E/SE PROTECCIONES SECTORIALES			Ha.		PLANEAM	
SNU-E/EN PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL			Ha.		PLANEAM	
SNU-E/PC PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha.		PLANEAM	
SNU-E/R PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS			Ha.		PLANEAM	
SNU-E/RR PROTECCIÓN DE RIESGO RADIOLÓGICO Y NUCLEAR			Ha.		PLANEAM	

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	G-59-2			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN				
FECHA	dic-17			
1) DATOS GENERALES				
CÓDIGO INE	50297			IAE
PROVINCIA	ZARAGOZA			
MUNICIPIO	ZARAGOZA			
NÚCLEOS O ENTIDADES				IAE
REDACTOR	PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS SCP			
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL	0,502	Ha	PLANEAM	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SU			PLANEAM
CATEGORÍA DE SUELO	S-UNC			PLANEAM
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			PLANEAM
DENSIDAD	23	viv/ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS		Ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS		Ha	PLANEAM	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,3	m ² /m ²	PLANEAM	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,3	m ² /m ²	PLANEAM	
VIVIENDA PROTEGIDA %	-	%	PLANEAM	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN		años	PLANEAM	
SISTEMA DE ACTUACIÓN			PLANEAM	
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.515,82	m ²	PLANEAM	
APROVECHAMIENTO SECTOR / UE	1.515,82	m ²	PLANEAM	
% APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	0,00%	%	PLANEAM	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,23	Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN			PLANEAM DESARR	
USOS COMPATIBLES			PLANEAM	
USOS INCOMPATIBLES			PLANEAM	
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO			PLANEAM	

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	11	viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS		viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM
	TOTALES	11	viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN		años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

TEXTO REFUNDIDO DICIEMBRE 2017

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Memoria

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

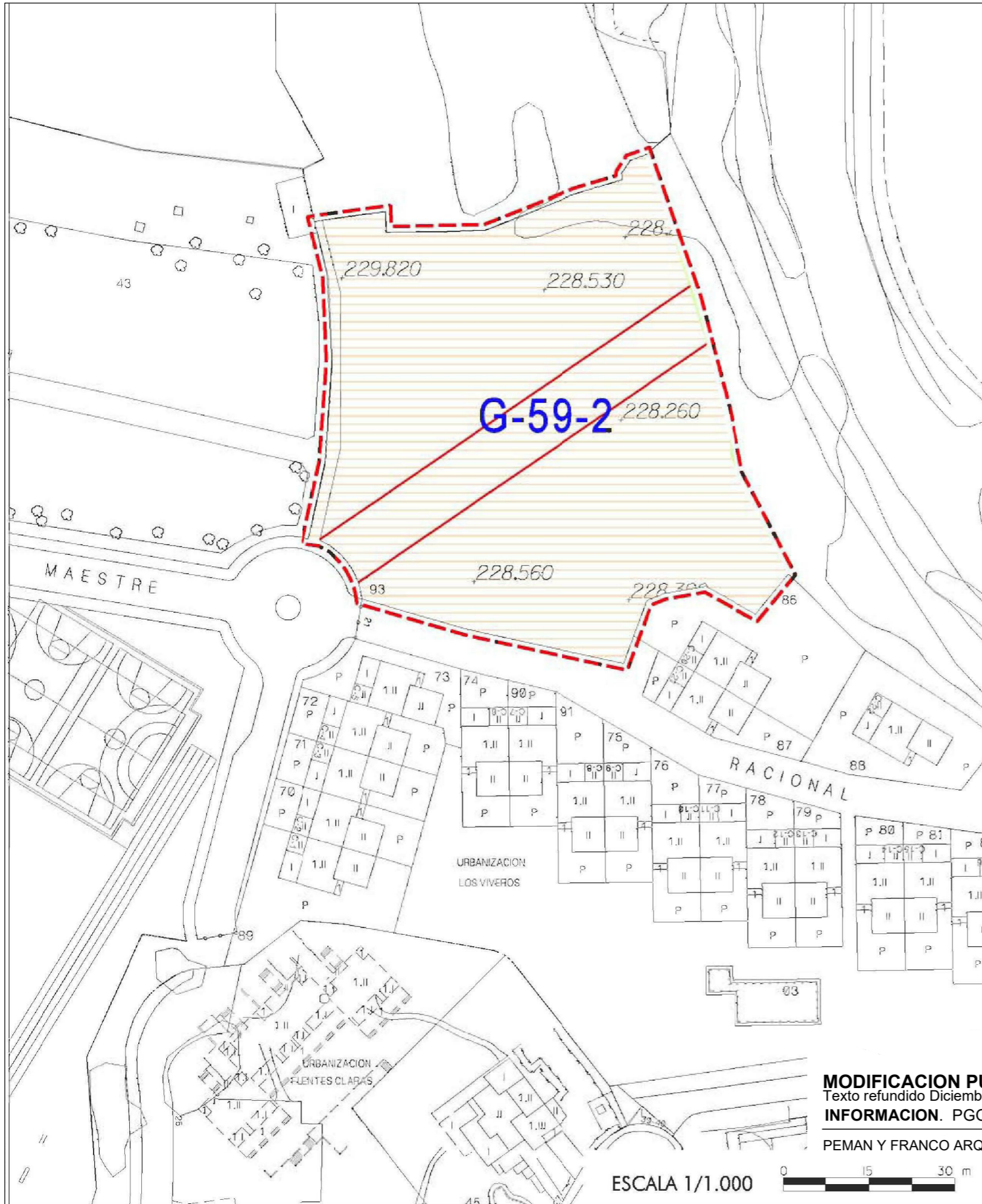
I-01	INFORMACIÓN. PGOU (Texto refundido 2007). CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO.	E=1/5000
I-02	INFORMACIÓN. PGOU (Texto refundido 2007). FICHA AREA G-59-2.	E=1/1000
I-03	INFORMACIÓN. SITUACIÓN. FOTO AÉREA.	E=1/1000
I-04	INFORMACIÓN. PLANO TOPOGRÁFICO. PARCELA SIN USO LIBRE DE EDIFICACIÓN.	E=1/500
I-05	INFORMACIÓN. DELIMITACION AREA SOBRE PLANO TOPOGRAFICO.	E=1/500
I-06	INFORMACIÓN. PLANO TOPOGRAFICO. SUPERPOSICION CON CALLE MAESTRE RACIONAL Y ACEQUIA ROMAREDA.	E=1/1000
I-07	INFORMACIÓN. PLANO TOPOGRÁFICO. SUPERPOSICIÓN CON CALLE MAESTRE RACIONAL Y ACEQUIA ROMAREDA.	E=1/500
I-08	INFORMACIÓN. CESIÓN CHE DE ACEQUIA A MONASTERIO DE SANTA LUCIA (Documento de concesión)	E=1/200
I-09	INFORMACIÓN. PGOU (Texto refundido 2007); CALIFICACIÓN SUELO. DELIMITACIÓN ÁREA.	E=1/500
I-10	INFORMACIÓN. PLANO CATASTRAL.	---
I-11	INFORMACIÓN. MODIFICACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO MUNICIPAL. (Entre Pº Infantes de España y Ronda Hispanidad) Planta de alcantarillado.	---
I-12	INFORMACIÓN. MODIFICACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO MUNICIPAL. (Entre Pº Infantes de España y Ronda Hispanidad) Planta de ocupaciones.	---

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01	ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA G-59-2.	E=1/500
O-02	ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN DE LÍMITES. SUPERFICIES AÑADIDAS Y SUPRIMIDAS.	E=1/500
O-03	ORDENACIÓN. ÁREA G-59-2. PARCELA EDIFICAL Y CESIONES.	E=1/500
O-04	ORDENACIÓN. PLANO GEOREFERENCIADO CON INDICACIÓN DE COORDENADAS X,Y.	E=1/500
O-05	ORDENACIÓN. FICHA AREA G-59-2.	---

PLANOS PGOU

01	PGOU. MODIFICACION AISLADA 48.NUEVA ORDENACIÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
02	PGOU. MODIFICACION AISLADA 48. NUEVA ORDENACIÓN. ESTRUCTURA URBANISTICA
03	PGOU. MODIFICACION AISLADA 48. NUEVA ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO
04	PGOU. MODIFICACION AISLADA 48. NUEVA ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO – ZOOM
05	PGOU. FICHA ÁREA DE INTERVENCIÓN G-59-2



NORMAS URBANISTICAS.

Anexo IV. Areas de Ordenación.

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

Superficie total (m²):
 Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):
 Superficie aportada:

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Casablanca. C/ Maestre Racional, junto al río Huerva.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Apertura de nueva calle.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Trazado del nuevo viario.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 1.507.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

Remisión a zona:

Densidad (viv/Ha):

Sistema de Actuación:

Altura máxima:

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

% aprovechamiento municipal:

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

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

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Viarios: (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. PGOU (Texto refundido 2007). FICHA AREA G-59-2

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

I-01

DICIEMBRE 2017

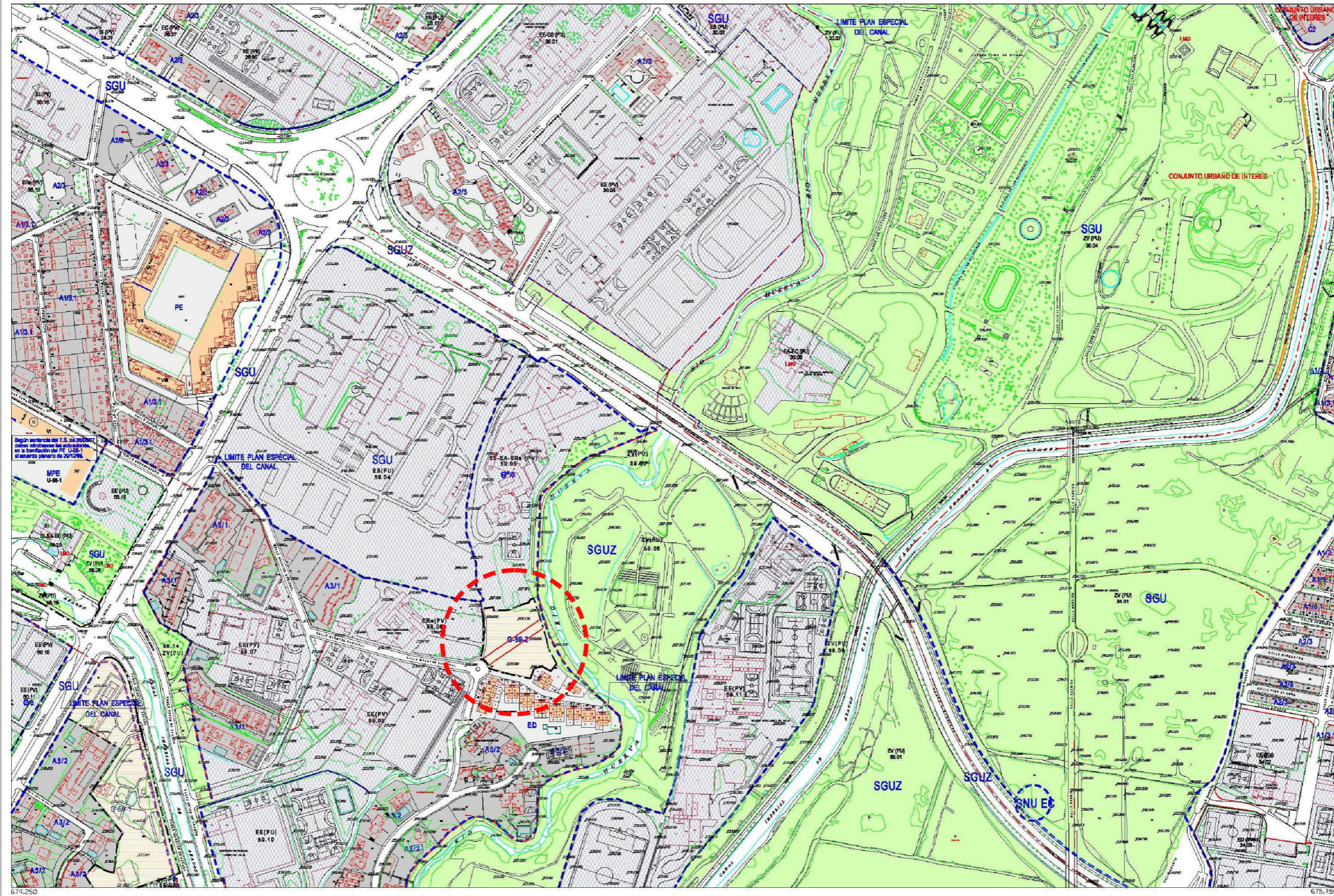
E: 1/1000

ESCALA 1/1.000



Luis Franco Lahoz

Mariano Pemán Gavín



SUELO URBANO CONSOLIDADO		NO CONSOLIDADO	
A1*	B*	E	
A2*	C1	H1	
A3*	C2	H2	
A4*	D1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D2	AC	Área de Convenio
(* Grado)			

SUELO URBANIZABLE	
SLZ	No Delimitado
SLZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (*)	Ecosistema Natural
SNU EP (*)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (*)	Sectorial y Complementaria
(*) Categoría	

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

- Planamiento Recogido
- Límite de área
- Zona verde
- Equipamientos y Servicios
- Parcela edificable
- Nueva alineación
- Espacio libre privado

DIVISIÓN DE HOJAS		
116	117	118
K16	K17	K18

J17 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. PGOU (Texto refundido 2007). CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

Luis Franco Lahoz
Luis Franco Lahoz

Mariano Pemán Gavín
Mariano Pemán Gavín

I-02

DICIEMBRE 2017

E: 1/5000



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. SITUACION. FOTO AEREA

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

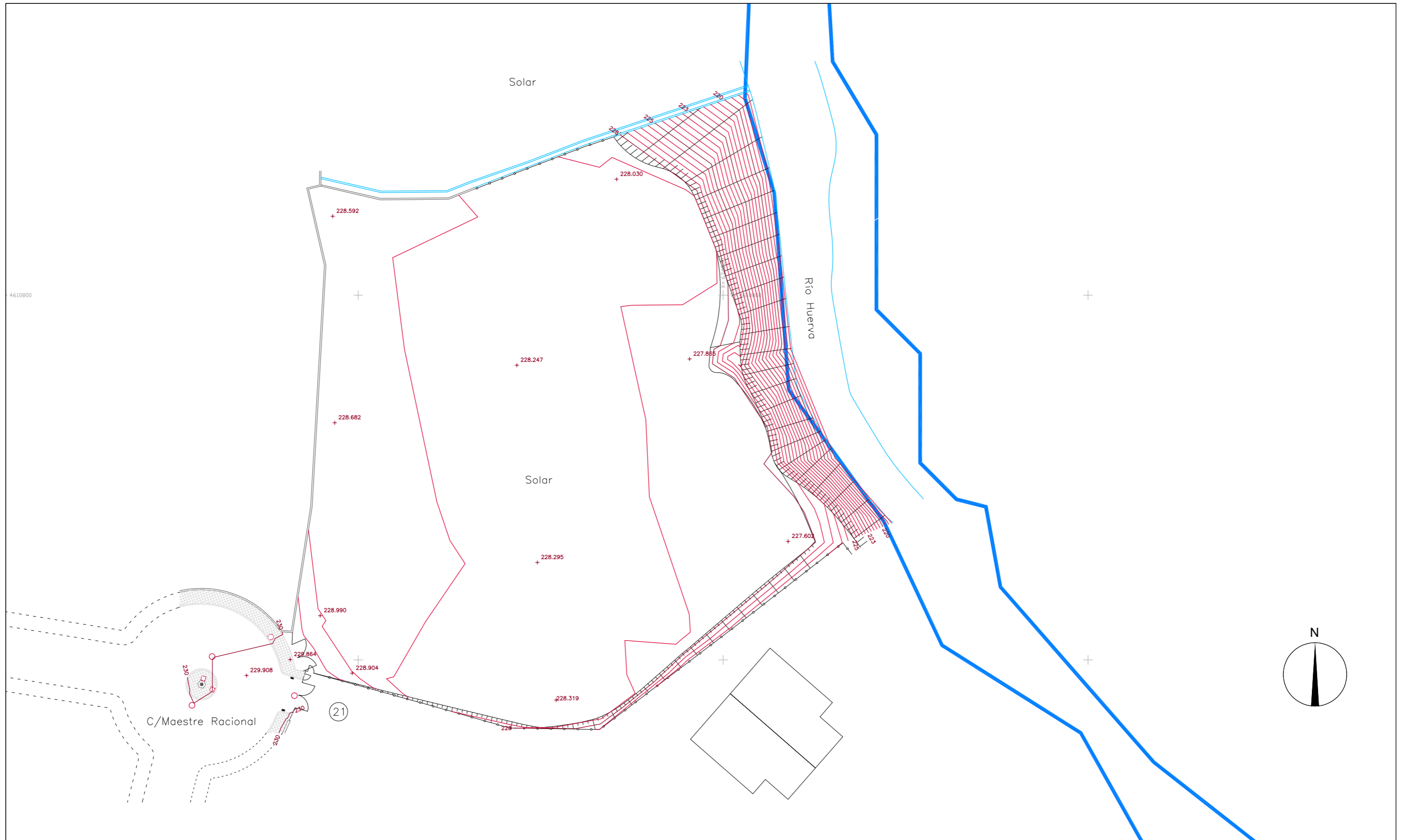
Luis Franco Lahoz

Mariano Pemán Gavín

I-03

DICIEMBRE 2017

E: 1/1000



— LIMITE DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO RIO HUERVA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2
 Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. PLANO TOPOGRAFICO. PARCELA SIN USO LIBRE DE EDIFICACION

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

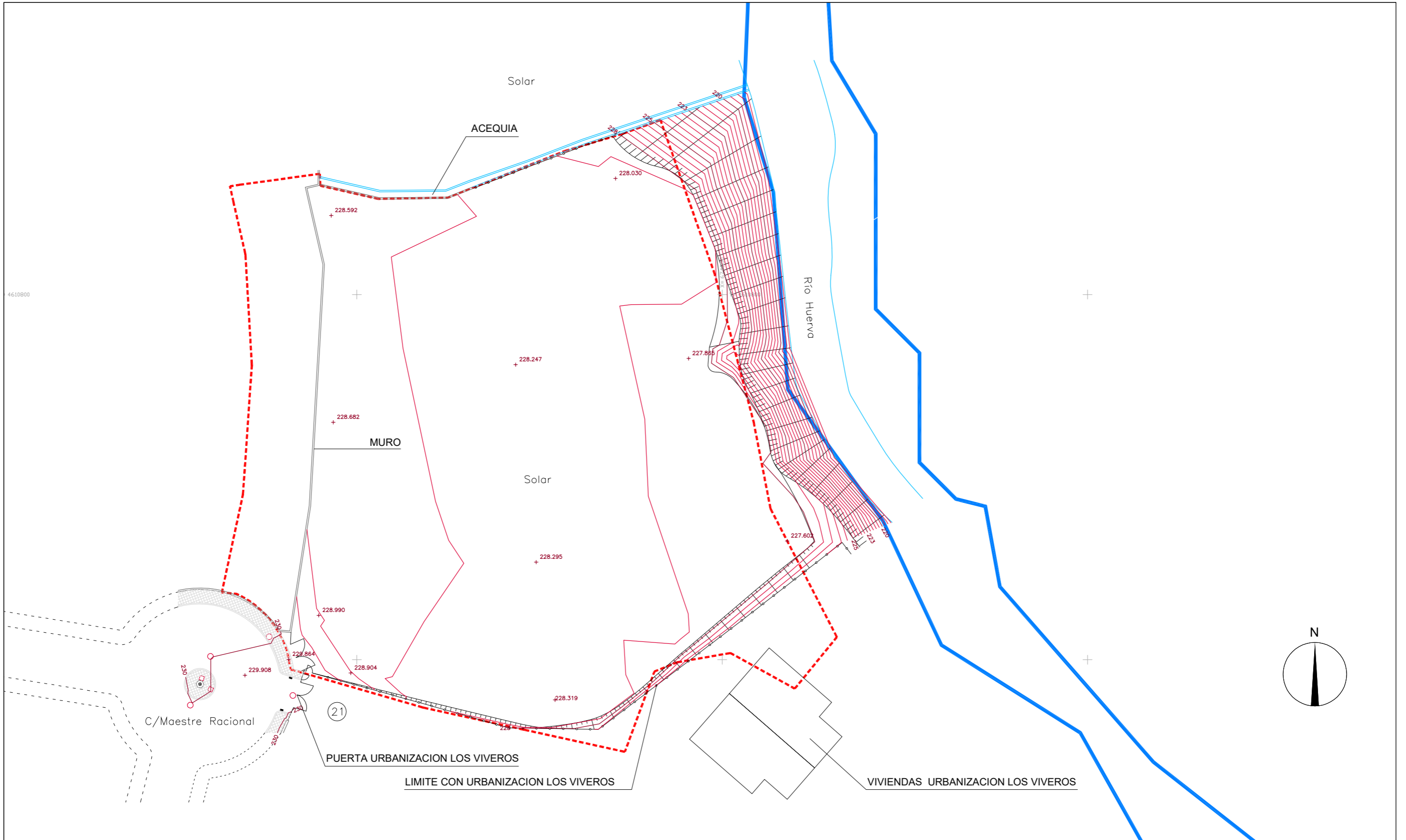
LF
 Luis Franco Lahoz

MM
 Mariano Pemán Gavín

I-04

DICIEMBRE 2017

E: 1/500



- - - - - LIMITE AREA G-59-2
- LIMITE DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO RIO HUERVA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. DELIMITACION AREA SOBRE PLANO TOPOGRAFICO

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

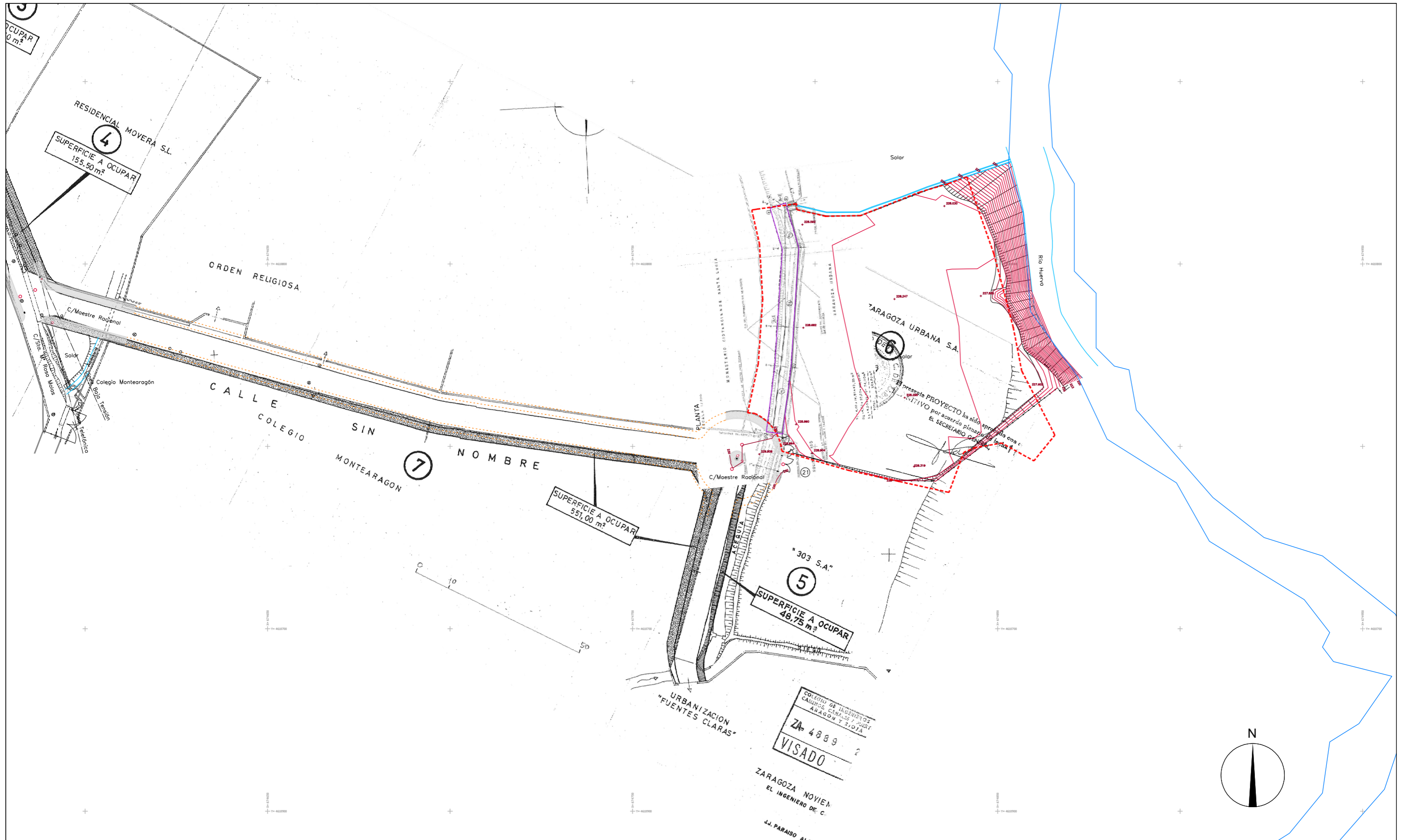
I-05

DICIEMBRE 2017

E: 1/500


Luis Franco Lahoz


Mariano Pemán Gavín



- - - - - LIMITE AREA G-59-2
- — — — — LIMITE DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO RIO HUERVA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2
 Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. PLANO TOPOGRAFICO. SUPERPOSICION CON CALLE MAESTRE RACIONAL Y ACEQUIA ROMAREDA

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

I-06

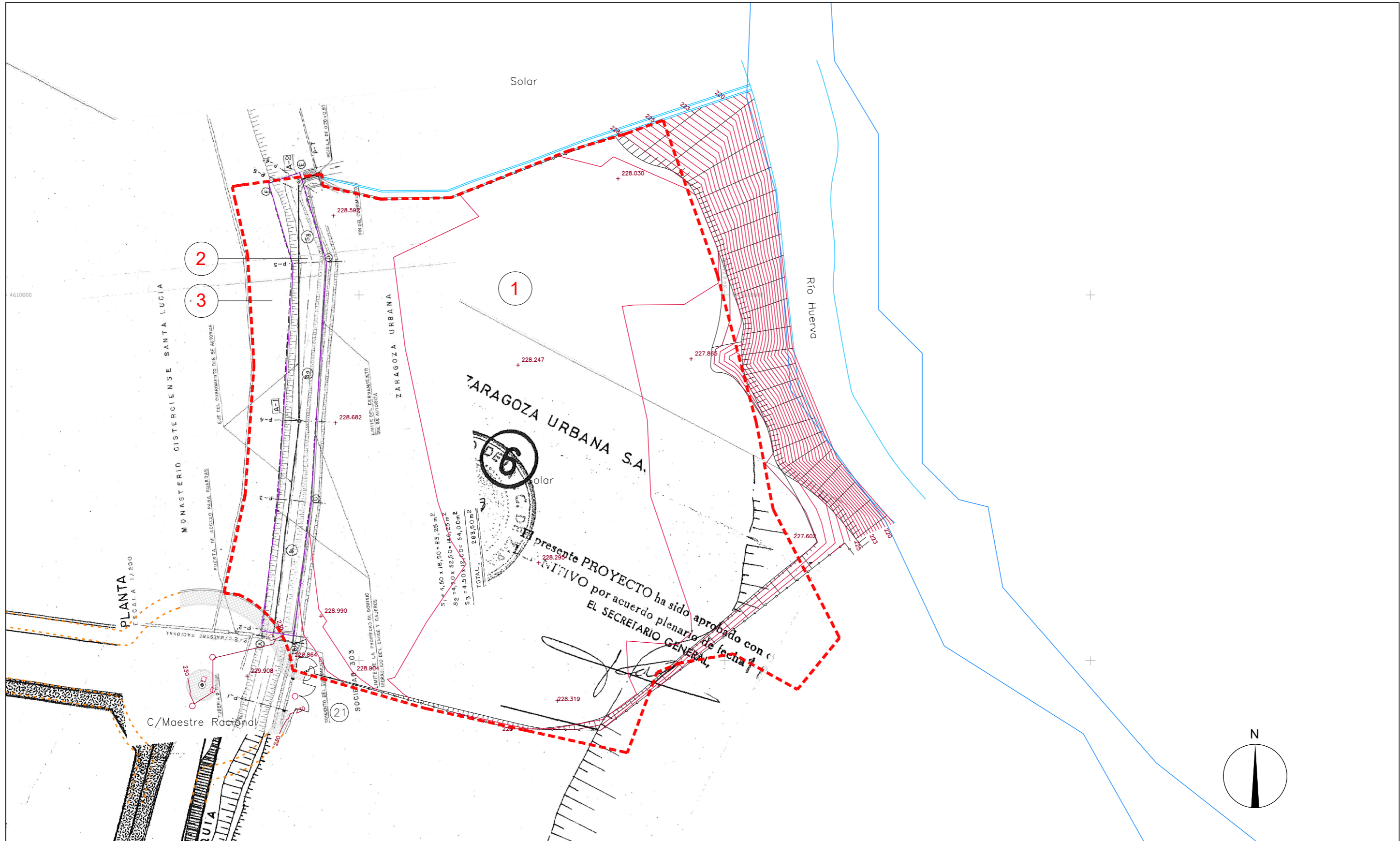
DICIEMBRE 2017

E: 1/1000

L.F.
Luis Franco Lahoz

M.M.
Mariano Pemán Gavín

COLEGIO DE INGENIEROS
 CARRILES CLAROS Y FUENTES
 ALAGON Y RIOJA
 ZA-4889
 VISADO
 ZARAGOZA NOVIEN
 EL INGENIERO DE C.
 J.J. PARAISO AL



- ① PARCELA PROPIEDAD DE ZARAGOZA URBANA
- ② FRANJA CEDIDA POR LA CHE AL MONASTERIO CISTERCIENSE DE SANTA LUCIA
- ③ MONASTERIO CISTERCIENSE DE SANTA LUCIA

----- LIMITE AREA G-59-2
 ———— LIMITE DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO RIO HUERVA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. PLANO TOPOGRAFICO. SUPERPOSICION CON CALLE MAESTRE RACIONAL Y ACEQUIA ROMAREDA

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

LF
 Luis Franco Lahoz

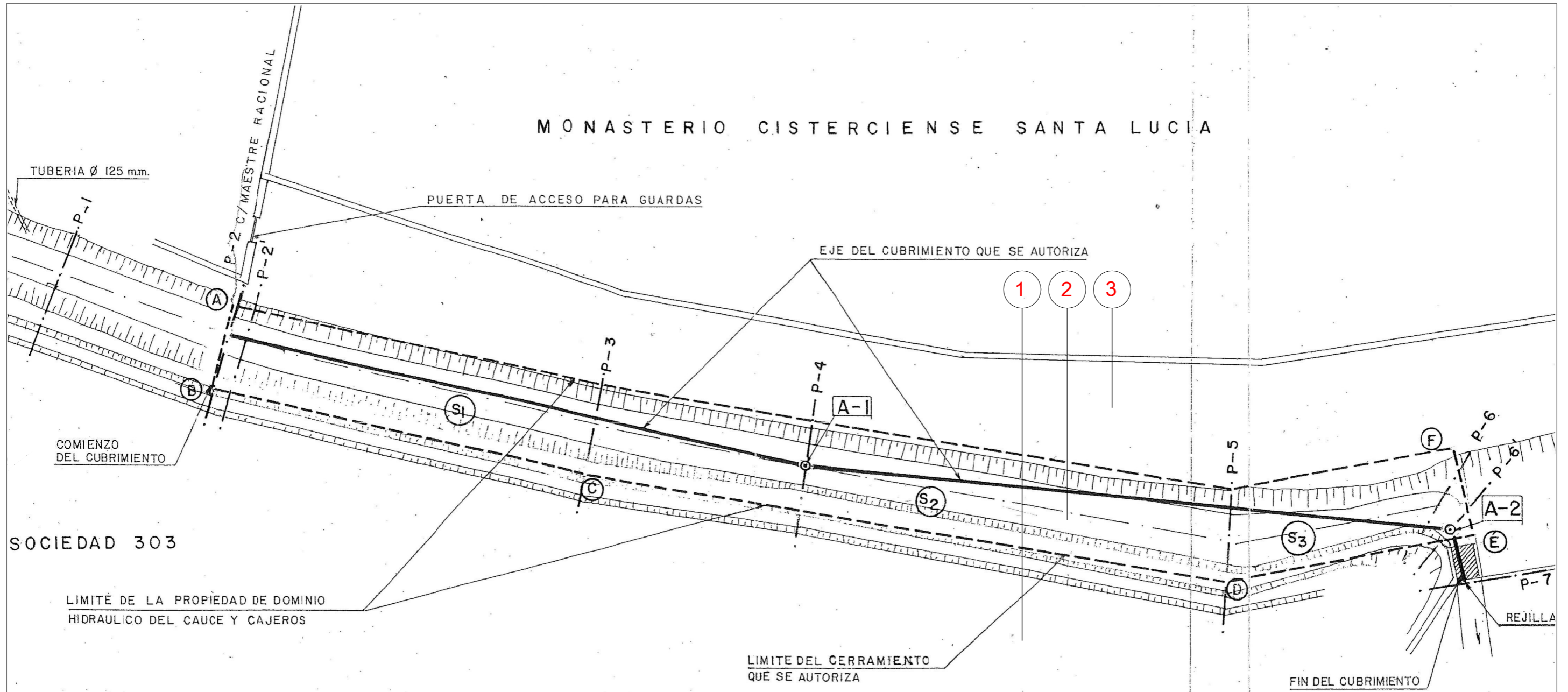
MM
 Mariano Pemán Gavín

I-07

DICIEMBRE 2017

E: 1/500

MONASTERIO CISTERCIENSE SANTA LUCIA



SOCIEDAD 303

LIMITE DE LA PROPIEDAD DE DOMINIO
HIDRAULICO DEL CAUCE Y CAJEROS

LIMITE DEL CERRAMIENTO
QUE SE AUTORIZA

FIN DEL CUBRIMIENTO

ZARAGOZA URBANA

$$S_1 = 4,50 \times 18,50 = 83,25 \text{ m}^2$$

$$S_2 = 4,50 \times 32,50 = 146,25 \text{ m}^2$$

$$S_3 = 4,50 \times 12,00 = 54,00 \text{ m}^2$$

TOTAL . 283,50 m²

- ① PARCELA PROPIEDAD DE ZARAGOZA URBANA
- ② FRANJA CEDIDA POR LA CHE AL MONASTERIO CISTERCIENSE DE SANTA LUCIA
- ③ MONASTERIO CISTERCIENSE DE SANTA LUCIA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. CESION CHE DE ACEQUIA A MONASTERIO DE SANTA LUCIA (Documento de concesión)

DICIEMBRE 2017

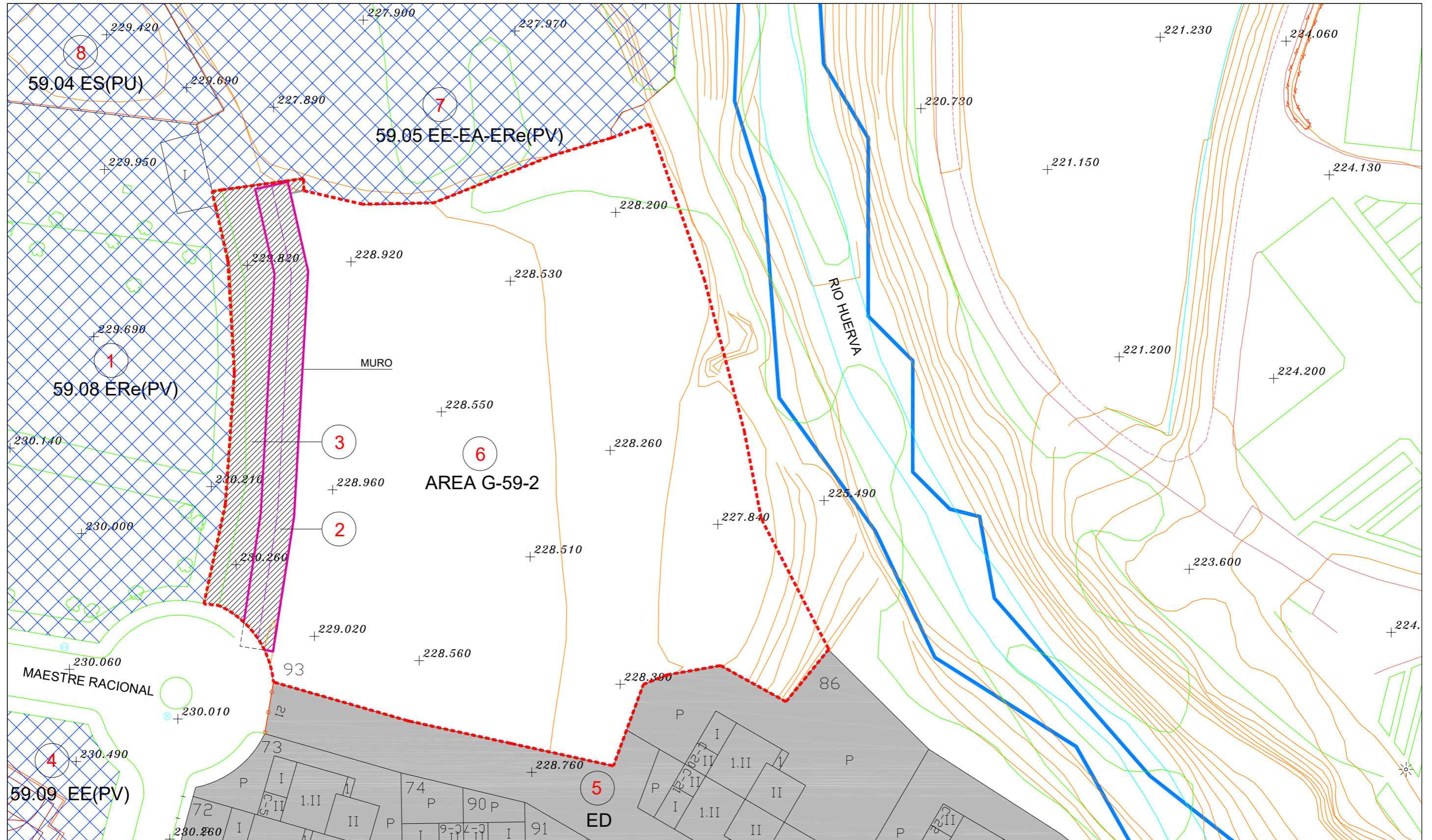
PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

LF
Luis Franco Lahoz

MM
Mariano Pemán Gavín

I-08

E: 1/200



- ① EQUIPAMIENTO RELIGIOSO. MONASTERIO CISTERCIENSE DE SANTA LUCIA
- ② PARCELA CHE CEDIDA AL MONASTERIO DE SANTA LUCIA
- ③ EQUIPAMIENTO ESCOLAR / ASISTENCIAL / RELIGIOSO. HOSPITAL MILITAR
- ④ EQUIPAMIENTO ESCOLAR. COLEGIO MONTEARAGON
- ⑤ PARCELA EDIFICABLE. PLANEAMIENTO RECOGIDO ED. URBANIZACION LOS VIVEROS
- ⑥ PARCELA SIN USO
- ⑦ EQUIPAMIENTO RELIGIOSO. SEMINARIO METROPOLITANO DE SAN BRAULIO Y SAN VALERO
- ⑧ EQUIPAMIENTO ESCOLAR / ASISTENCIAL / RELIGIOSO. HOSPITAL MILITAR

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. PGOU (Texto refundido 2007): CALIFICACION SUELO. DELIMITACION AREA

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

I-09

DICIEMBRE 2017

E: 1/500

Luis Franco Lahoz

Mariano Pemán Gavín



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Sede Electrónica del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

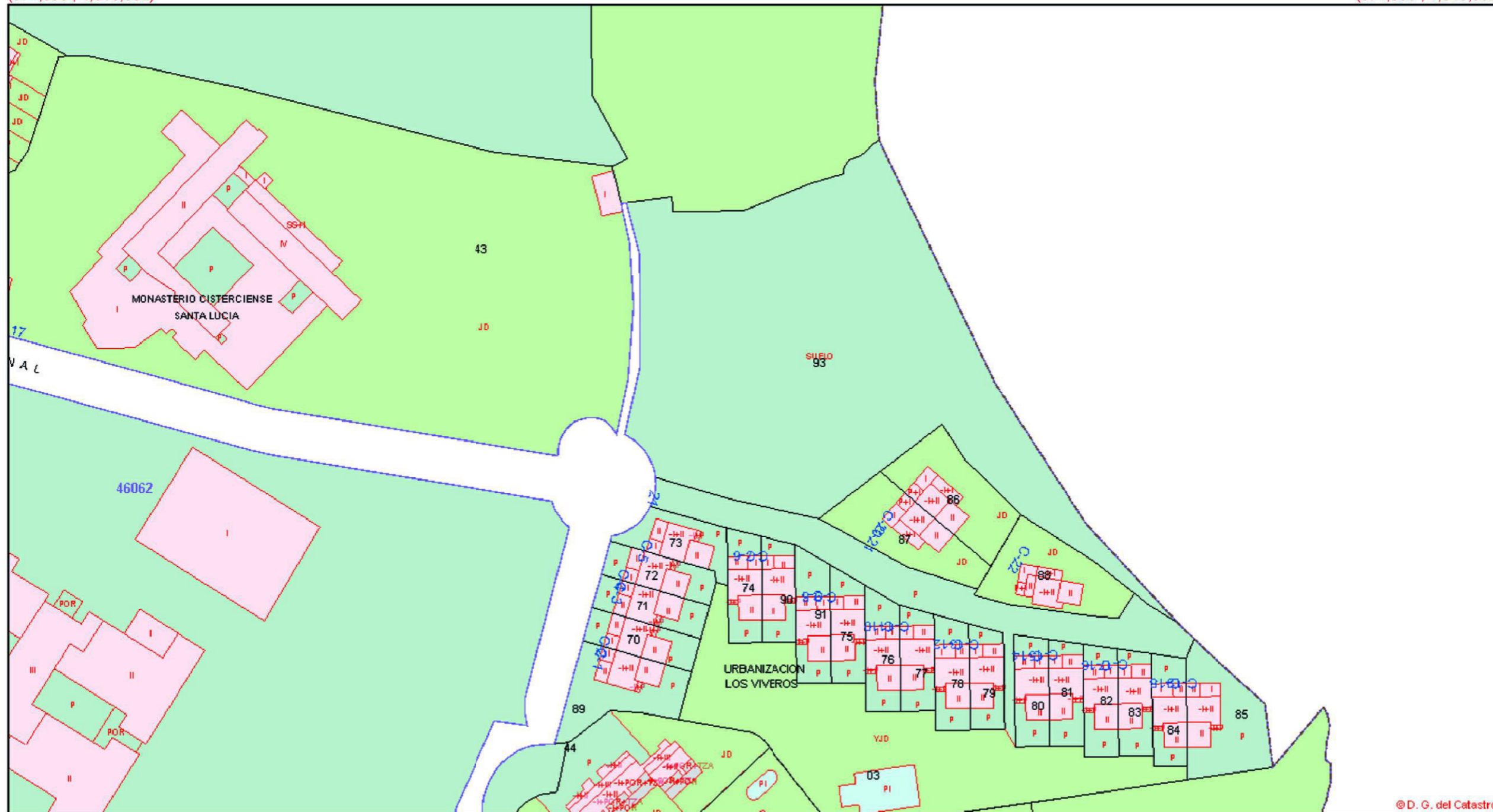
Provincia de ZARAGOZA
Municipio de ZARAGOZA
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ED50



ESCALA 1:1,500
20m 0 20 40m

(674,635 ; 4,610,862)

(674,995 ; 4,610,862)



(674,635 ; 4,610,668)

(674,995 ; 4,610,668)

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2
 Texto refundido Diciembre 2017
INFORMACION. PLANO CATASTRAL

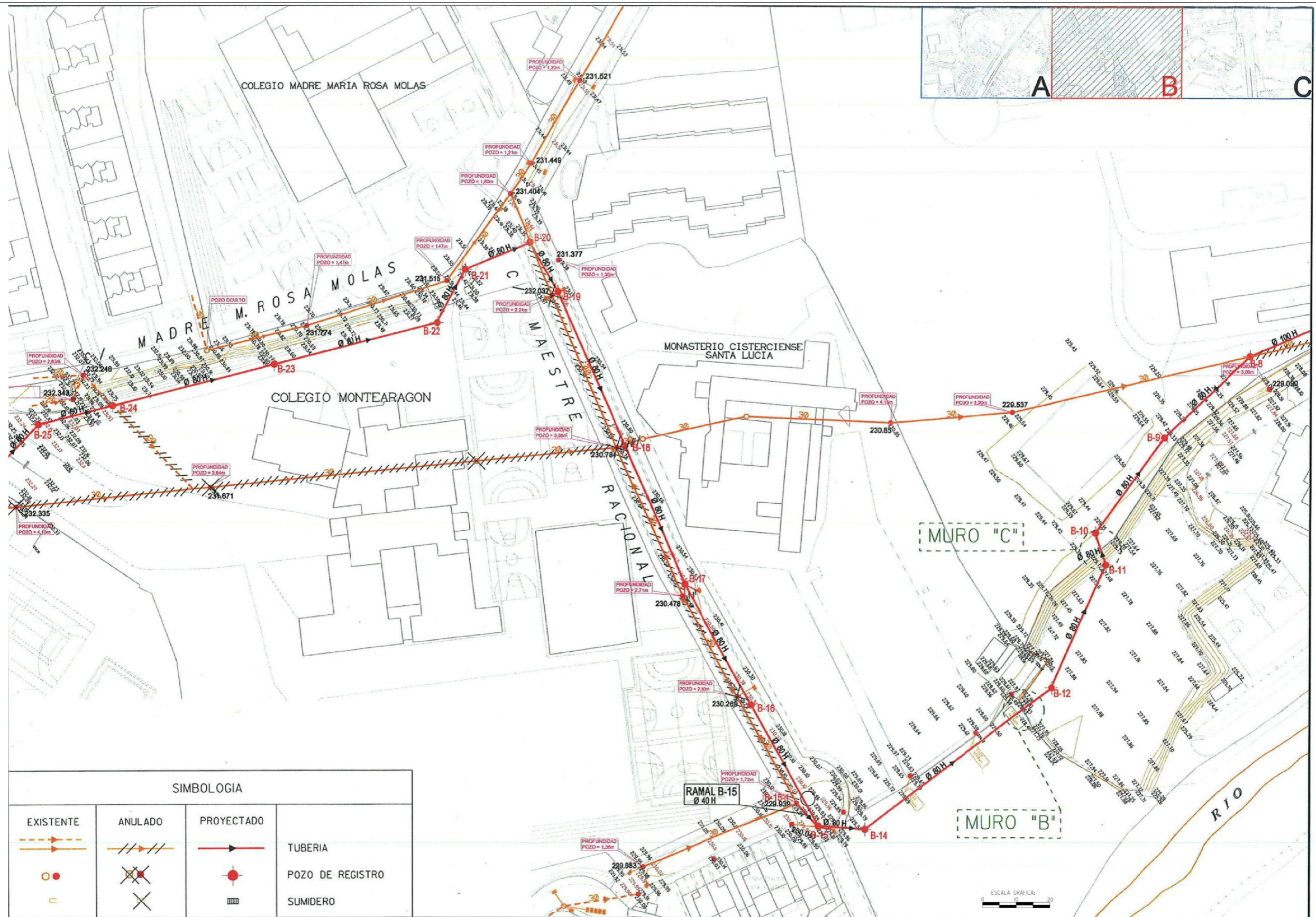
I-10

DICIEMBRE 2017

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

Luis Franco Lahoz

Mariano Pemán Gavín



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

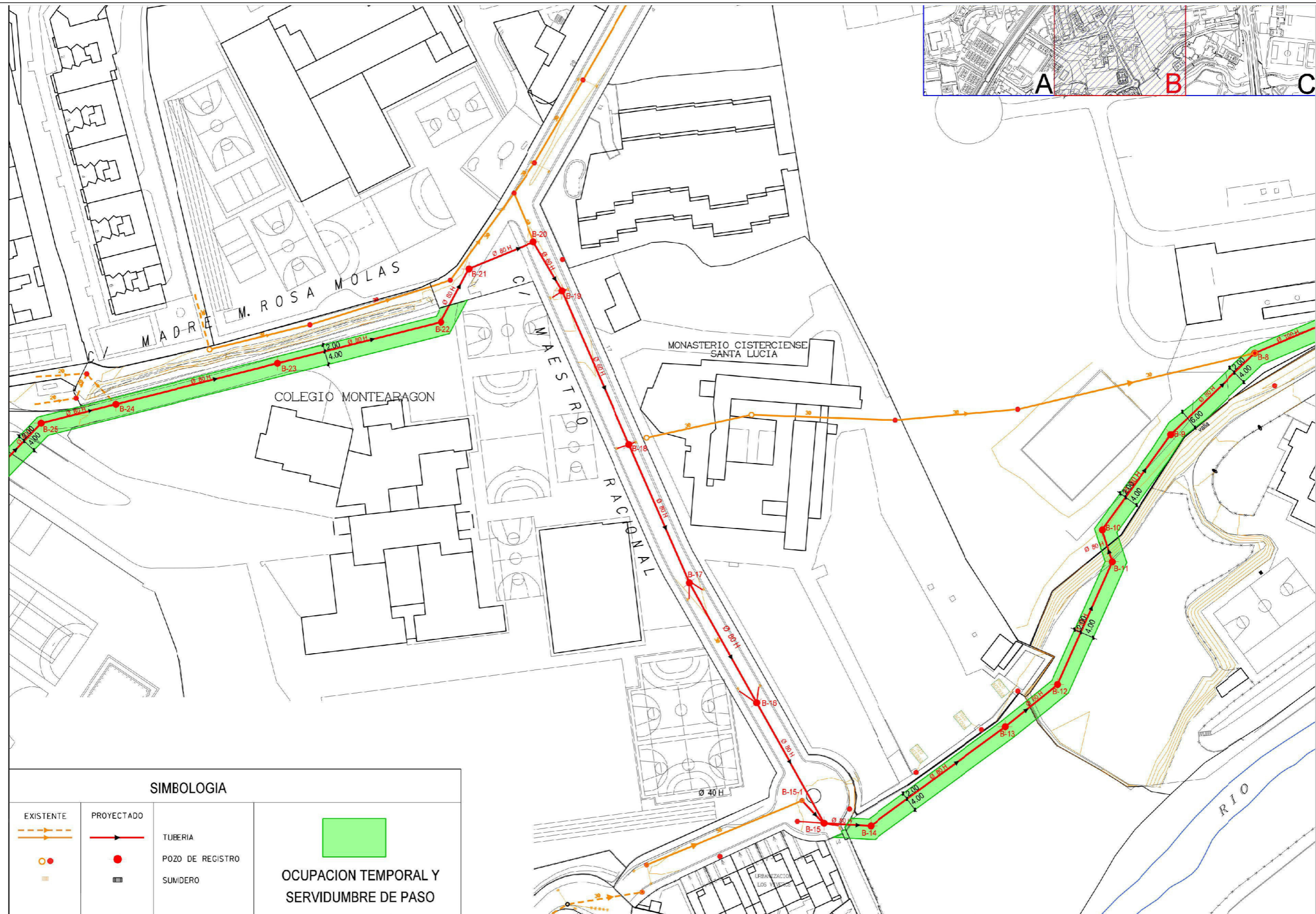
INFORMACION. MODIFICACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO MUNICIPAL (Entre Pº Infantes de España y Ronda Hispanidad) Planta de alcantarillado


DICIEMBRE 2017

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.

LF
Luis Franco Lahoz

MM
Mariano Pemán Gavín



SIMBOLOGIA		
EXISTENTE - - - - -	PROYECTADO —————	TUBERIA
○ ●	●	POZO DE REGISTRO
■		SUMIDERO
		
		OCCUPACION TEMPORAL Y SERVIDUMBRE DE PASO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA. AREA DE INTERVENCION G-59-2

Texto refundido Diciembre 2017

INFORMACION. MODIFICACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO MUNICIPAL (Entre Pº Infantes de España y Ronda Hispanidad) Planta de ocupaciones

DICIEMBRE 2017

PEMAN Y FRANCO ARQUITECTOS S.C.P.


Luis Franco Lahoz


Mariano Pemán Gavín