

SECCION QUINTA

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza Núm. 12.348

La Junta de Gobierno Local, con fecha 7 de octubre de 2005, acordó lo siguiente:

Primero. — Aprobar el texto refundido del proyecto de reparcelación del Plan especial de reforma interior U-36-8, a solicitud de José Rubio Pérez, como mandatario de Espuelas Empresa Constructora, S.A.

Segundo. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 307 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, deberá emitirse certificación administrativa para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tercero. — Dar traslado al Departamento de Infraestructuras para que informe sobre la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del área de intervención citada y, en caso afirmativo, se proceda al reparto de los costes en función de la cuota de participación de cada propietario, con el fin de exigir su abono, para lo que se adjuntará un ejemplar del texto refundido del proyecto de reparcelación.

Cuarto. — Dar traslado asimismo al Servicio de Licencias Urbanísticas del presente acuerdo, a los efectos de comprobar, con carácter previo a la concesión de licencias de obras en el ámbito, que se ha procedido al abono de los costes de urbanización por los solicitantes de las mismas.

Quinto. — Autorizar al ilustrísimo señor alcalde, o miembro de la Corporación que legalmente le sustituya, para la firma de cuanta documentación precise la debida efectividad del presente acuerdo.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, advirtiéndose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, sin perjuicio de la interposición con carácter previo y potestativo del recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto en el plazo de un mes, desde el día siguiente a la fecha de notificación del presente acuerdo, todo ello según lo previsto en los artículos 10, 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con el artículo 52 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y artículos 109 y concordantes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero. No obstante, podrá utilizarse el que se considere más conveniente a su derecho.

Zaragoza a 19 de octubre de 2005. — El secretario general, P.D.: El vicesecretario general, Luis Jiménez Abad.

Núm. 12.349

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2005, acordó:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo el Plan especial de reforma interior en desarrollo del área de intervención F-52-1, según texto refundido formado por la documentación visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 12 de julio de 2005 (documento I, memoria; documento II, normas urbanísticas; documento III, ejecución y plan de etapas; documento IV, estudio económico-financiero; documento V, anexo, urbanizaciones de iniciativa particular; documento VII, anexo, conformidad de las compañías suministradoras; planos de información I.4 e I.5, y planos de proyecto de P.1 a P.10, excepto plano P.7) y la siguiente documentación visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 8 de marzo de 2005 (documento VI, anexo fotográfico; planos de información I.1 a I.8, excepto I.4 e I.5, y plano de proyecto P.7), instado por Jesús Gracia Valero, en representación de Edificios Gracia Benito, S.A.; Pablo Tabuenca Muñoz, en representación de Construcciones Tabuenca, S.A.; y Luis Adrián Sanz López, en representación de Proyectos Inmobiliarios Ebro, S.L.

Segundo. — Resolver las alegaciones presentadas por Promociones Patgus, S.A.; por COENZA (Colegio Don Bosco), por la Delegación de Economía y Hacienda en Aragón-Zaragoza del Ministerio de Hacienda, por María Teresa Caviedes Inestrillas, y por Jesús Hernández Enguita, en calidad de administrador en funciones de la Comunidad de Propietarios de camino de Valimaña, 234, comprensiva de los bloques 1 (calle María Blasco, 5, 7, 9 y 11), 2 (calle Fidel Seral, 9, 11 y 13) y 3 (calle María Blasco, 12 y 14), en el trámite de información pública, en los términos indicados en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 21 de diciembre de 2004 y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 20 de enero de 2005, de los que se adjuntará copia.

Tercero. — Resolver la alegación extemporánea presentada por Pedro José Giménez Lombar, en representación no acreditada de María Victoria Montes Dessy, en los términos del informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 31 de agosto de 2005.

Cuarto. — Previo a la publicación del presente acuerdo deberá aportarse aval en concepto de garantía por el 6% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en la cuantía de 431.219,72

euros, en cumplimiento del artículo 99 a), por remisión expresa del artículo 112, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Quinto. — Publicar en el BOPZ el presente acuerdo, junto con las normas urbanísticas del Plan especial del área de intervención F-52-1, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, una vez abonado el aval por importe del 6% de los costes de urbanización.

Sexto. — Con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación deberán adscribirse para su obtención los 3.213,04 metros cuadrados de sistemas generales que faltan para cumplimentar el porcentaje del 94,36% que consta en la ficha del área de intervención F-52-1, cuya ubicación deberá determinarse, en función de las necesidades municipales, por el Servicio de Administración de Suelo, mediante el acuerdo plenario correspondiente.

Séptimo. — Remitir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza copia de los documentos integrantes del Plan especial aprobado definitivamente, en aplicación del artículo 3.º del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Octavo. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de Planeamiento Urbanístico, el acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el libro-registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Noveno. — El proyecto de urbanización del ámbito deberá contener las prescripciones señaladas en los informes emitidos por los servicios técnicos del Área de Grandes Proyectos e Infraestructuras, y por la Unidad de Ingeniería y Desarrollo Urbano. Igualmente, el proyecto de urbanización deberá incorporar el estudio de afecciones acústicas y la adopción de las medidas correctoras que se requieran en su caso, así como la obligación de realizar un control arqueológico del movimiento de tierras, en cumplimiento de los informes de 20 de febrero de 2004 del Servicio de Medio Ambiente y de 21 de febrero de 2005 del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, así como en cumplimiento de los apartados VI.2.2 y VI.3 de la memoria.

Décimo. — Deberá notificarse el presente acuerdo a los interesados en el expediente con indicación de los recursos pertinentes.

Undécimo. — Dar traslado del presente acuerdo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, así como a los servicios municipales.

Igualmente se procede a la publicación, como anexo, de las Ordenanzas reguladoras del citado instrumento de planeamiento, según el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8.º y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, 13 de octubre de 2005. — El secretario general, P.D.: El vicesecretario general, Luis Jiménez Abad.

ANEXO

Ordenanzas reguladoras del Plan especial de reforma interior del área de intervención F-52-1

Capítulo primero

Disposiciones generales

Artículo 1. 1. *Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan especial y de sus Ordenanzas.* — Estas Ordenanzas son parte integrante del Plan especial de reforma interior del área de intervención F-52-1 de las del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

El Plan especial de reforma interior del área de intervención F-52-1 tiene por objeto la ordenación de su ámbito, en el que, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el Plan General de la ciudad, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

Art. 1.º 2. *Integración normativa.* — Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y las presentes Ordenanzas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan especial.

Estas Ordenanzas desarrollan las normas urbanísticas del Plan General y concretan las determinaciones de su capítulo 5.2 en el ámbito del área de intervención F-52-1, debiendo considerarse un anejo a ellas, cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, cuarto y octavo de las normas del Plan General.

Art. 1.º 3. *Vigencia del Plan especial.*

1. El presente Plan especial será inmediatamente ejecutivo, una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Ordenanzas.

2. La vigencia del Plan especial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudiera producirse.

Art. 1.º 4. Interpretación de los documentos del Plan especial.

1. La interpretación de los documentos del Plan especial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

—La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.

—El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.

—La coherencia con el Plan General de la ciudad.

2. En la interpretación de los documentos del Plan se aplicarán los siguientes criterios:

a) En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las Ordenanzas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.

c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.

e) En ningún caso la interpretación del Plan especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo II

Régimen urbanístico del suelo

Art. 2.º 1. Clasificación del suelo.

1. El presente Plan especial ordena los terrenos comprendidos en su ámbito que el Plan General incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado (zona F), con el nivel pormenorizado propio del suelo urbano consolidado.

2. Los terrenos ordenados por este Plan especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, urbanización, a través de los que sus titulares hagan efectivos los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Art. 2.º 2. Suelo público y privado. — Con el desarrollo del Plan especial se proyectan parcelas de uso público y privado.

1. Constituyen suelo público las parcelas derivadas de la reparcelación, calificadas como sistema local viario (SV), sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL), sistema de equipamientos y servicios (E) y cesiones del 10% de aprovechamiento del sector.

2. Constituye suelo privado las restantes parcelas, que adquieren aprovechamiento de edificación lucrativa.

Art. 2.º 3. Calificación del suelo.

1. El suelo ordenado por este Plan especial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

a) Sistema local viario (SV): Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

b) Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL): Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

c) Sistema de equipamientos y servicios (E): Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección tercera y cuarta del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

d) Edificación vivienda colectiva y otros usos: Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la capítulo tercero de estas Ordenanzas, en el que dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

d.1) Edificación vivienda colectiva en régimen libre y otros usos (manzanas A1 a A7).

d.2) Edificación vivienda colectiva en régimen de protección pública y otros usos.

(MC) En manzana cerrada (manzana B2).

(BL) En bloque lineal (manzanas B1 y B3).

d.3) Edificación no residencial y otros usos (manzanas T1 y T2).

Estas tres zonas se regulan en otras tantas secciones en que se estructura el capítulo tercero

Art. 2.º 4. Estudios de detalle. — El Plan especial establece áreas de movimiento (áreas dentro de las manzanas en las que se puede disponer la edificación) para la totalidad de las manzanas de edificabilidad residencial y otros usos.

Se autoriza la realización de estudio de detalle en las manzanas A1, A2, B1 y B2, modificando la solución del Plan especial, con las limitaciones previstas en el artículo 127.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Los estudios de detalle deberán justificar la solución adoptada en función de su ubicación respecto de la solución general del Plan especial, contemplando la solución volumétrica del tercer cinturón y viario estructurante, estableciendo condiciones volumétricas precisas, criterios uniformes y precisión próxima de proyecto básico de edificación.

En ningún caso, podrán alterar los parámetros o condiciones de su zona fijados por el planeamiento de rango superior: Plan General o Plan especial, tales como altura máxima, ocupación máxima, retranqueos o alineaciones obligatorias, edificabilidad y número de viviendas.

Art. 2.º 5. Parcelaciones y reparcelaciones. — La configuración parcelaria de las manzanas de usos lucrativos, se determinará en el proyecto de reparcelación, que concretará la edificabilidad de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del Plan especial.

Las parcelas resultantes de la reparcelación no serán inferiores a 500 metros cuadrados.

Si en el proyecto de reparcelación, o futuras reparcelaciones, se dividen las edificaciones previstas en el Plan, se redactará un estudio de detalle en que se definan los parámetros urbanísticos de las parcelas resultantes y establezcan las determinaciones de coordinación de alturas de los edificios.

El proyecto de reparcelación incorporará, en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para el funcionamiento de la edificación en sus distintos niveles. Asimismo, si como consecuencia de la reparcelación se proyectan fincas resultantes que implican bloques adosados por medianera, deberá proyectarse la continuidad de fachadas, evitando las posibles disfunciones que puedan producirse.

Los espacios libres interiores que se proyecten como procomunales, así como su régimen, se definirán en el proyecto de reparcelación.

Capítulo III

Régimen de la edificación

SECCIÓN PRIMERA

Art. 3.º 1. Disposiciones generales de aplicación. — El Plan especial establece normativa específica de tipología, condiciones de aprovechamiento y condiciones de posición.

En los aspectos no establecidos por el Plan en cuanto a los conceptos anteriores será de aplicación la normativa de las zonas de edificación en ordenación abierta A2 a A6 y específicas zona A2, edificación en ordenación abierta de vivienda colectiva, de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza. Asimismo será de aplicación con carácter general el artículo 4.2.6, condiciones de uso de la citada zona A2.

Art. 3.º 2. Edificación de vivienda colectiva en régimen libre y otros usos.

Art. 3.º 2.1. LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO.

Tipo de edificación:

Edificios con carácter de bloque lineal destinados a vivienda colectiva, con otros usos en planta baja y en la vertical del edificio (manzanas A1 a A4).

Edificios con carácter de bloque lineal destinados a vivienda colectiva, con otros usos en planta baja, en la vertical del edificio, y frente formal paralelo al tercer cinturón (manzanas A5 a A7).

Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona constituirá una parcela única o varias en función de la reparcelación.

Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las fachadas de la edificación sujetas a alineación con carácter obligatorio quedan reflejadas en los planos de ordenación. Las edificaciones estarán contenidas en las áreas de movimiento tanto en planta baja como en alzadas, definidas en el Plan especial, o bien modificadas por estudio de detalle.

Sótano:

Se autoriza el 100%, en las condiciones específicas del apartado A), ocupación de suelo, del artículo 4.2.5, condiciones de aprovechamiento, de las normas urbanísticas del Plan General.

Planta baja:

A los efectos de cómputo de edificabilidad las plantas bajas se atenderán a lo dispuesto en el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del Plan General.

La ocupación máxima se corresponde con la superficie permitida edificable en planta baja, siéndole de aplicación para la ordenación de la planta baja, el apartado primero del artículo 2.2.27, porches y plantas bajas diáfanos en edificación de bloque abierto, de las normas urbanísticas del Plan General que le es de aplicación.

Plantas alzadas:

Ocupación según área de movimiento del Plan especial o estudio de detalle, y cumplimiento de la edificabilidad global en plantas alzadas.

Alturas:

Altura máxima, 31,50 metros.

El número de plantas medido según lo indicado en el apartado interior, será de diez (B+9). Este límite tendrá el carácter de máximo.

Superficie edificable, ocupación y número de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas viene expresado en el siguiente cuadro:

	MANZANAS						
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Uso principal	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva
Ocupación AM (*) bloque lineal, plantas alzadas	2.159,00	2.159,00	1.225,08	918,12	1.080,06	810,00	810,00
Ocupación AM (*) planta baja	2.159,00	2.159,00	1.225,08	918,12	2.678,14	1.706,83	1.706,83
Libre en planta baja	3.025,10	3.025,10	2.211,17	1.056,49		117,21	117,21
Total manzana	5.184,10	5.184,10	3.436,25	1.974,61	2.678,14	1.824,04	1.824,04
Número máximo de viviendas	135	135	71	54	72	48	51
Superficie edificable máxima total (m²)	14.446,06	14.446,06	7.597,23	5.778,43	8.918,00	6.114,20	6.435,22
Edificabilidad viviendas	13.495,89	13.495,89	7.097,84	5.398,36	7.197,81	4.798,53	5.098,44
Edificabilidad total otros usos	950,17	950,17	499,72	380,07	1.720,19	1.315,67	1.336,78

(*) AM: Área de movimiento

Art. 3.º 3. *Edificación vivienda colectiva en régimen de protección pública y otros usos.*

Art. 3.º 3.1. LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO.

Tipo de edificación:

(MC) Edificios con carácter de manzana cerrada destinados a vivienda colectiva en planta baja y/o en la vertical del edificio (manzana B2). La planta baja puede responder a la tipología de bloque abierto e incorporar porches, espacios diáfanos o abiertos porticados.

(BL) Edificios con carácter de bloque lineal destinados a vivienda colectiva en plantas alzadas, con otros usos en planta baja, con frentes a avenida colectora (manzana B1) y frente formal paralelo al tercer cinturón (manzana B3).

Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona, constituirá una parcela única o varias en función de la reparcelación.

Condiciones de posición y ocupación en planta:

En la manzana B1, no hay limitaciones en cuanto a alineaciones exteriores se refiere.

En la manzana B2, serán de carácter obligatorio las alineaciones de fachada definidas en el Plan como perimetrales exteriores.

En la manzana B3, las fachadas de la edificación sujetas a alineación con carácter obligatorio quedan reflejadas en los planos de ordenación.

Las edificaciones estarán contenidas en las áreas de movimiento tanto en planta baja como en alzadas, definidas en el Plan especial, o bien modificadas por estudio de detalle.

Sótano:

Se autoriza el 100%, en las condiciones específicas del apartado A), ocupación de suelo, del artículo 4.2.5, condiciones de aprovechamiento, de las normas urbanísticas del Plan General.

Planta baja:

A los efectos de cómputo de edificabilidad las plantas bajas se atenderán a lo dispuesto en el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del Plan General.

La ocupación máxima se corresponde con la superficie permitida edificable en planta baja.

Le es de aplicación para la ordenación de la planta baja, el apartado primero del artículo 2.2.27, porches y plantas bajas diáfanos en edificación de bloque abierto, de las normas urbanísticas del Plan General.

Plantas alzadas:

Ocupación según área de movimiento del Plan especial o estudio de detalle, y cumplimiento de la edificabilidad global en plantas alzadas.

Alturas:

B1 y B3: Altura máxima, 31,50 metros, y diez plantas (B+9).

B2: altura máxima, 25,50 metros, y ocho plantas (B+7).

Este límite tendrá el carácter de máximo.

Superficie edificable, ocupación y número de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas viene expresado en el siguiente cuadro.

	MANZANAS		
	B1	B2	B3
Uso principal	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva
Ocupación AM (*) bloque lineal, plantas alzadas	1.805,28	1.210,69	810,00
Ocupación AM (*) planta baja	1.805,28	1.210,69	1.571,31
Libre en planta baja	1.631,64	510,13	254,72
Total manzana	3.436,92	1.720,82	1.826,03
Número máximo de viviendas	108	84	50
Superficie edificable máxima total (m²)	12.274,40	8.437,29	6.158,52
Edificabilidad viviendas	10.847,94	8.437,29	4.964,52
Edificabilidad total otros usos	1.426,46	No	1.194,22

(*) AM: Área de movimiento

Art. 3.º 4. *Edificación no residencial y otros usos.*

Art. 3.º 4.1. LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO.

Tipo de edificación:

Edificios en forma de bloque lineal de planta baja exentos destinados a otros usos en planta baja, y frente formal paralelo al tercer cinturón (manzanas T1 y T2).

Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona, constituirá una parcela única o varias en función de la reparcelación.

Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las fachadas de la edificación sujetas a alineación con carácter obligatorio quedan reflejadas en los planos de ordenación. Las edificaciones estarán contenidas en las áreas de movimiento en planta baja.

Sótano:

Se autoriza el 100%, en las condiciones específicas del apartado A), ocupación de suelo, del artículo 4.2.5, condiciones de aprovechamiento, de las normas urbanísticas del Plan General.

Planta baja:

A los efectos de cómputo de edificabilidad las plantas bajas se atenderán a lo dispuesto en el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del Plan General.

La ocupación máxima se corresponde con la superficie total de planta baja.

Alturas:

Altura máxima, 5 metros.

El número de plantas, medido según lo indicado en el apartado anterior, será de una sola planta (B). Este límite tendrá el carácter de máximo.

Superficie edificable, ocupación:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas viene expresado en el siguiente cuadro

	MANZANAS	
	T1	T2
Uso principal	Otros usos	Otros usos
Ocupación AM (*) banda tercer cinturón	2.519,63	1.971,49
Total manzana	2.519,63	1.971,49
Superficie edificable máxima total (m²)	2.519,63	1.971,49

(*) AM: Área de movimiento

Art. 3.º 5. *Condiciones de uso y de edificabilidad.*

Condiciones de uso:

—Edificación vivienda colectiva en régimen libre y otros usos (A):

Uso principal: Vivienda colectiva.

Usos compatibles y complementarios: Se aplicarán los contemplados en la sección segunda, zona A-2, edificación abierta en vivienda colectiva, de las normas urbanísticas del Plan General, artículo 4.2.6, condiciones de uso, en sus apartados B), C), D), E), F) y G).

—Edificación vivienda colectiva en régimen de protección pública y otros usos (B):

Uso principal: Vivienda colectiva.

Corresponderá a vivienda de protección aragonesa a precio máximo, o régimen de protección que equivalga, en cuanto a condiciones de precio y acceso, en la normativa que en su momento esté vigente, sin que su precio máximo de venta se eleve por encima del correspondiente a un coeficiente de homogeneización de aprovechamientos con el uso característico (vivienda libre) de 0,5.

Usos compatibles y complementarios: Se aplicarán los contemplados en la sección segunda, zona A-2, edificación abierta en vivienda colectiva, de las normas urbanísticas del Plan General, artículo 4.2.6, condiciones de uso, en sus apartados B), C), D), E), F) y G).

—Edificación no residencial y otros usos (T):

Uso principal: D) comercial (según artículo 4.2.6).

Usos compatibles y complementarios: Se aplicarán los contemplados en la sección segunda, zona A-2, edificación abierta en vivienda colectiva, de las normas urbanísticas del Plan General, artículo 4.2.6, condiciones de uso, en sus apartados C), E), F) y G).

Condiciones de edificabilidad:

En los extremos no contemplados por el Plan especial regirán con carácter general la sección primera, disposiciones comunes a las zonas de edificación en ordenación abierta, en cuanto a sus condiciones de posición, artículo 4.2.2, y con carácter particular los de la sección segunda, zona A-2, edificación en ordenación abierta de vivienda colectiva, en su artículo 4.2.5, condiciones de aprovechamiento, 1, condiciones de las parcelas.

Art. 3.º 6. *Sistemas de zonas verdes y espacios libres.* — En cuanto a las condiciones de uso y edificabilidad nos remitimos al artículo 8.2.7. de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Art. 3.º 7. *Sistema de equipamientos y servicios.* — Nos remitimos a los artículos 8.2.8 y siguientes, hasta el 8.2.12, de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Los centros de transformación eléctrica (SET) constituyen una dotación de infraestructura de la actuación con titularidad privada que, en su momento, se trasladará a la compañía suministradora.

Art. 3.º 8. *Vuelos.* — Le será de aplicación el artículo 2.2.33, condiciones de los vuelos sobre vía pública, de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza, y, respecto de las condiciones de los vuelos sobre la propia parcela, siguiendo los criterios del artículo 2.2.34, condiciones de los vuelos sobre la propia parcela, sólo se permitirán dentro del área de movimiento definida para cada manzana en plantas alzadas.

Art. 3.º 9. *Ordenanza de impermeabilidad de sótanos.*

Art. 3.º 9.1. CONDICIONES DE IMPERMEABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.

Se dispondrá del correspondiente sistema técnico constructivo que establezca la impermeabilidad de los distintos elementos que contienen los sótanos del edificio, incluidas soleras, describiéndose en el correspondiente proyecto de ejecución, el sistema adoptado con las justificaciones pertinentes.

Estas determinaciones se incluirán en un anejo específico, en que se determinarán los criterios y supuestos de impermeabilización, sistema técnico constructivo a emplear y modo de ejecución de obra.

Art. 3.º 9.2. CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y PARCELACIÓN.

La reparcelación futura debe considerar el desarrollo edificatorio de los sótanos de las manzanas y sus parcelas resultantes, en particular aquellas que llevan incorporada edificación de una sola planta (manzanas A5, A6, A7 y B3), bloques mixtos con edificación en planta baja y alzadas, que adoptan como unidad funcional el bloque de dos viviendas por planta con su correspondiente altura y, que conducirá a soluciones de parcelas con la consiguiente partición transversal de las mismas, con frentes contrarios a vía colectora y tercer cinturón.

Los accesos a los sótanos asimismo vienen condicionados en función de la parcelación futura y por la servidumbre que se puede generar en los accesos a las parcelas intermedias, y que puede obviarse estableciendo una parcelación que proyecte un número máximo de dos parcelas por manzana, recomendación que se realiza, puesto que en caso contrario, el proyecto de reparcelación exigirá las condiciones técnicas de la mencionada servidumbre e impermeabilidad, que necesitaría la redacción del estudio de detalle correspondiente.

En el caso de dos parcelas resultantes por manzana, se autorizarán soluciones independientes de accesos e impermeabilidad, cumpliendo ambas parcelas, con carácter independiente las condiciones anteriores. Para proponer una solución general de manzana, se requerirá el oportuno proyecto básico y de ejecución, en que se contemplen las soluciones conjuntas de acceso e impermeabilidad.

En el caso de las manzanas A1, A2, A3 y A4, en que la accesibilidad a sótanos de las posibles parcelaciones de manzana están fácilmente resueltas, prima el supuesto de impermeabilidad en la parcelación, por lo que se exigirá soluciones independientes de impermeabilidad, que en caso contrario, de actuaciones que incluyeran varias parcelas, exigirían un proyecto básico y de ejecución conjunto.

En el caso de las manzanas T1 y T2, que admiten hasta una partición de 3-4 parcelas resultantes y accesos independientes, se autoriza la ejecución independiente de las mismas con solución integral de impermeabilidad. En caso contrario, que se pretendieran soluciones conjuntas de impermeabilidad, requerirían la ejecución del proyecto básico y de ejecución de la agrupación planteada que garantice la impermeabilidad de la misma.

Las parcelas B1 y B3, por pertenecer al Ayuntamiento, y tratarse de actuaciones conjuntas de un solo propietario no ofrecen mayor problema. Caso de enajenación de las mismas primarían los criterios establecidos anteriormente.

Capítulo IV

Ejecución de la urbanización

Art. 4.º 1. *Ejecución de la urbanización.*

1. El presente Plan especial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito.

2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del Plan General en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

3. En ningún caso los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Art. 4.º 2. *Condiciones generales del proyecto de urbanización.*

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurren por el ámbito del Plan especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, de espacios libres o de zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el Reglamento de Instalaciones contra Incendios.

5. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan especial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

6. El proyecto de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Art. 4.º 3. *Características de la red viaria.*

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el Plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del Plan General de Zaragoza.

3. En los pasos de peatones se rebajarán los bordillos y se colocarán los pavimentos especiales de acuerdo con lo contemplado por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

Los elementos de mobiliario urbano y alumbrado que se sitúen sobre las aceras lo harán de tal modo que respeten los pasos mínimos indicados en la normativa de supresión de barreras, empleándose soluciones especiales cuando se trate de aceras estrechas.

4. En el proyecto de urbanización se contemplará la realización de alcorques para la plantación de arbolado en la vía pública. Cuando la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

En las calles para tráfico mixto, los alcorques se situarán en la banda destinada al estacionamiento de vehículos, entremezclados con las plazas a razón, al menos, de un alcorque por cada dos plazas si éstas se disponen en cordón, y de un alcorque cada tres plazas si se disponen en batería. En las calles peatonales, los alcorques se situarán de manera que dejen a un lado una banda libre para el eventual paso de camiones de extinción de incendios de anchura no inferior a 5 metros.

5. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2%, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

Art. 4.º 4. *Características de los espacios libres y zonas verdes.*

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el Plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. El proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos, del cincuenta por ciento de la superficie total del sistema local de zonas verdes y espacios libres.

3. El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía ("sáhara grass" o similar).

4. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

5. En la ordenación de las zonas verdes se conseguirá la continuidad de las contenidas en el ámbito del Plan especial y las exteriores inmediatas a él, de modo que, finalmente, se consiga la continuidad entre éstas.

En cuanto a condiciones de uso y edificabilidad le será de aplicación el artículo 8.2.7 de la sección segunda, sistemas de zonas verdes y espacios libres.

Confederación Hidrográfica del Ebro

COMISARIA DE AGUAS

Núm. 12.133

La Comunidad de Regantes de Acequia de los Huertos de Ateca ha solicitado la concesión cuyos datos y circunstancias se indican a continuación: