

CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES AL TEXTO REFUNDIDO DE FEBRERO DE 2.005. TEXTO JULIO 2005

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE INTERVENCION F-52-1

CAPITULO PRIMERO

ARTICULO 1.1. NATURALEZA , FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ORDENANZAS

ART. 1.2. INTEGRACIÓN NORMATIVA.

ART. 1.3. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

ART. 1.4. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL.

CAPITULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 2.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO

ART.2.2. SUELO PÚBLICO Y PRIVADO

ART. 2.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 2.4. ESTUDIOS DE DETALLE

ART. 2.5. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

CAPITULO III

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA

ART. 3.1. DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

ART. 3.2. EDIFICACIÓN VIVIENDA COLECTIVA EN RÉGIMEN LIBRE Y OTROS USOS.

ART. 3.2.1. LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

ART.3.3. EDIFICACIÓN VIVIENDA COLECTIVA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y OTROS USOS.

ART. 3.3.1. LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

ART.3.4. EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL Y OTROS USOS.

ART. 3.4.1. LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

ART.3.5. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD

ART.3.6. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ART. 3.7. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ART. 3.8. VUELOS

ART. 3.9. ORDENANZA DE IMPERMEABILIDAD DE SÓTANOS

ART. 3.9.1. CONDICIONES DE IMPERMEABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

ART. 3.9.2. CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y PARCELACIÓN

CAPITULO IV

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ART. 4.1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

ART. 4.2. CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN .

ART. 4.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.

ART. 4.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES AL TEXTO REFUNDIDO DE FEBRERO DE 2.005. TEXTO JULIO 2005

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE INTERVENCION F-52-1

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 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. 1.2. 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. 1.3. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

1. El presente Plan Especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto integro 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. 1.4. 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.

CAPITULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 2.1. CLASIFICACIÓN DE 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.2.2. SUELO PÚBLICO Y PRIVADO

Con el desarrollo del Plan Especial, se proyectan parcelas de uso público y privado.

1. Constituye 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. 2.3. 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 3 zonas se regulan en otras tantas secciones en que se estructura el capítulo tercero

ART. 2.4. 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 art. 127.2 del Decreto 52/2.002, 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 3er 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 ó condiciones de su zona fijados por el planeamiento de rango superior: Plan General ó Plan Especial, tales como Altura máxima, Ocupación máxima, retranqueos ó alineaciones obligatorias, edificabilidad y nº de viviendas.

ART. 2.5. 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 m².

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. Así mismo, 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.

CAPITULO III

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

SECCION PRIMERA

ART. 3.1. 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 NN.UU. del P.G.O.U. de Zaragoza. Así mismo será de aplicación con carácter general el artículo 4.2.6. *Condiciones de Uso* de la citada zona A2.

ART. 3.2. EDIFICACIÓN VIVIENDA COLECTIVA EN RÉGIMEN LIBRE Y OTROS USOS.

ART. 3.2.1. 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 ó 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 NN. UU. del Plan General.

Planta baja:

A los efectos de cómputo de edificabilidad las plantas bajas se atenderán a lo dispuesto en el art.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 1º del artículo 2.2.27. *Porches y plantas bajas diáfanas 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 ó Estudio de Detalle, y cumplimiento de la edificabilidad global en plantas alzadas.

Alturas:

Altura máxima 31,50 m.

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 nº de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el nº máximo de viviendas viene expresado en el siguiente cuadro:

MANZANA	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Uso principal	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva
Ocupación A.M.* Bloque lineal plantas alzadas	2159,00	2159,00	1225,08	918,12	1080,06	810,00	810,00
Ocupación A.M.* Planta Baja	2159,00	2159,00	1225,08	918,12	2.678,14	1706,83	1706,83
Libre 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
Nº máx. viviendas	135	135	71	54	72	48	51
Sup. Edificable máx. 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

* A.M.: Área de movimiento

ART.3.3. EDIFICACIÓN VIVIENDA COLECTIVA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y OTROS USOS.

ART. 3.3.1. 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 ó 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 ó 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 NN. UU. del Plan General.

Planta baja:

A los efectos de cómputo de edificabilidad las plantas bajas se atenderán a lo dispuesto en el art.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 1º del artículo 2.2.27. *Porches y plantas bajas diáfanas en edificación de bloque abierto*, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Plantas Alzadas:

Ocupación según área de movimiento del Plan Especial ó Estudio de Detalle, y cumplimiento de la edificabilidad global en plantas alzadas.

Alturas:

B1 y B3 Altura máxima 31,50 m. B2 Altura máxima 25.50 m.
B1 y B3 Diez plantas (B+9). B2 Ocho plantas (B+7).
Este límite tendrá el carácter de máximo.

Superficie edificable, ocupación y nº de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el nº máximo de viviendas viene expresado en el siguiente cuadro.

MANZANA	B1	B2	B3
Uso principal	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva
Ocupación A.M.* Bloque lineal plantas alzadas	1.805,28	1.210,69	810,00
Ocupación A.M.* Planta Baja	1.805,28	1.210,69	1.571,31
Libre Planta Baja	1.631,64	510,13	254,72
Total Manzana	3.436,92	1.720,82	1.826,03
Nº máx. viviendas	108	84	50
Sup. Edificable máx. 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

* A.M.: Área de movimiento

ART.3.4. EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL Y OTROS USOS.

ART. 3.4.1. 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 ó 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 NN. UU. del Plan General.

Planta baja:

A los efectos de cómputo de edificabilidad las plantas bajas se atenderán a lo dispuesto en el art.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 m.

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 n° máximo de viviendas viene expresado en el siguiente cuadro:

MANZANA	T1	T2
Uso principal	Otros usos	Otros usos
Ocupación A.M.* Banda 3º Cinturón	2.519,63	1.971,49
Total Manzana	2.519,63	1.971,49
Sup. Edificable máx. total (m2)	2.519,63	1.971,49

* A.M.: Área de movimiento

ART.3.5. 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 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.3.6. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En cuanto a las condiciones de uso y edificabilidad, nos remitimos al artículo 8.2.7. de las NN.UU. del P.G.O.U. de Zaragoza.

ART.3.7. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Nos remitimos a los artículos 8.2.8. y siguientes hasta el 8.2.12. de las NN.UU. del P.G.O.U. 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.3.8. VUELOS

Le será de aplicación el artículo 2.2.33. *Condiciones de los vuelos sobre vía pública*, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Z., 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.3.9. ORDENANZA DE IMPERMEABILIDAD DE SÓTANOS

Art. 3.9.1. 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. 3.9.2. 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, así mismo 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.

CAPITULO IV

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ART. 4.1. 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. 4.2. CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN .

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran 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. 4.3. 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 1.000, ni las transversales al 2%, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

ART. 4.4. 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: SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Zaragoza, Julio de 2.005

El Equipo Redactor



Antonio Tirado Sebastián

Ignacio Gracia Aldaz

Arquitectos: Antonio Tirado Sebastián e Ignacio Gracia Aldaz Letrado: José Luis Pérez López