

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 29 MAYO 2016
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad



Incluidas las hojas que sustituyen el error en la delimitación de la unidad de ejecución del Plan Especial, según acuerdo plenario de 26 de junio de 2017. Tramitado en expediente 0334578/2016

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR Área F-56/10. El Caidero

ORDENANZAS

ARQUITECTO

JAVIER PEÑA GONZALVO

INDICE

ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan especial y de sus ordenanzas.

Artículo 1.2. Integración normativa.

Artículo 1.3. Vigencia del plan especial.

Artículo 1.4. Interpretación de los documentos del plan especial.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 2.1. Destino de los terrenos.

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

3. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Artículo 3.1. Limitaciones de aprovechamiento.

Artículo 3.2. Condiciones de uso.

Artículo 3.3. Condiciones formales.

Artículo 3.4. Edificaciones existentes.

Artículo 3.5. Estudios de detalle.

4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 4.1. Ejecución de la urbanización.

Artículo 4.2. Condiciones generales del proyecto de urbanización.

Artículo 4.3. Características de la red viaria.

Artículo 4.4. Características de los espacios libres y zonas verdes.

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES
GENERALES

Artículo 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan especial y de sus ordenanzas

1. Estas ordenanzas son parte integrante del plan especial de reforma interior del área de intervención F-56/10 de las del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.
2. El plan especial de reforma interior del área de intervención F-56/10 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.

Artículo 1.2. Integración normativa

1. 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.
2. 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-56/10, 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.

Artículo 1.3. 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 pudieran producirse.

Artículo 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 aquélla 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 SEGUNDO
RÉGIMEN
URBANÍSTICO DEL
SUELO

Artículo 2.1. Destino de los terrenos

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 y, en su caso, de obras ordinarias, 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.

Artículo 2.2. Calificación del suelo

1. El suelo ordenado por este plan especial se incluye en alguna de las siguientes zonas:
 - a) Sistema local viario:
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:
Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.
 - c) Edificación residencial:
Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas, con una única zona.

ZARAGOZA

**CAPÍTULO TERCERO
RÉGIMEN DE LA
EDIFICACIÓN
RESIDENCIAL**

Artículo 3.1 Condiciones de aprovechamiento

1 Tipo de edificación

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta con uso dominante de vivienda, exclusivamente en tipos unifamiliares de densidad baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, o en hilera.

2. Condiciones de las parcelas

En las segregaciones y parcelaciones de suelos las parcelas resultantes deberán tener al menos:

- 350 m² y 12 metros de longitud de fachada a vial, para vivienda unifamiliar aislada.
- 700 m² y 12 metros de longitud de fachada a vial, para vivienda unifamiliar pareada.
- 1.000 m² y 15 metros de longitud de fachada a vial, para vivienda unifamiliar en hilera, en proporción de una vivienda por cada 350 m² de superficie de solar, y para los restantes usos permitidos.

Mediante estudio de detalle, con objeto de sumar los números no enteros de viviendas correspondientes a dos o más parcelas, se podrán agrupar dos o más parcelas, sumando sus superficies de forma que el número global de viviendas se mantenga en la proporción de una vivienda cada 350 o más m² sin variar la superficie edificable y ocupación correspondientes..

**3. Condiciones de posición y ocupación en planta
retranqueos con respecto a viales**

- 5 metros.

retranqueos con respecto a los linderos

- 3 metros. En planta baja pueden adosarse a los linderos, excepto a la fachada a vial y al límite del sector, edificaciones anexas a la vivienda de uso no vividero: garaje, trastero, etc.

Mediante estudio de detalle suscrito por las parcelas afectadas, se podrán variar los retranqueos establecidos entre dos o más parcelas con objeto de adosar las viviendas correspondientes.

ZARAGOZA

ocupación del suelo

- 35 %
- La envolvente de la proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, no superará el 35% de ocupación de la parcela neta, ni del 40% para los sótanos.

Vivienda exterior

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, por lo que existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud mínima de 3,00 m, medidos en el interior de la pieza, a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre de uso público, mediando la banda de retranqueo.
- Un espacio libre privado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de 9,00 m de diámetro.
- Un patio abierto privado, conforme a la definición del art. 2.3.11.1 de las ordenanzas del PGOU, de una anchura mínima, en su lado abierto, de 6 m con respecto a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado en el que pueda inscribirse un círculo de 9,00 m de diámetro. El patio abierto estará unido con uno o con los dos anteriores con longitud máxima de 15 m (30 m como máximo si está unido al vial y al espacio libre privado).

4. Alturas

- altura máxima de 2 plantas y 7,00 metros
- altura máxima en plantas: 4 metros en planta baja; 3 metros en planta alzada.

Se permite un ático, acorde con las condiciones generales contenidas en el art. 2.2.31 de las ordenanzas del PGOU, con una superficie construida igual o inferior al 50% de la superficie construida de la planta primera.

PLAN
ESPECIAL
ÁREA F-56/10
CAIDERO ZARAGOZA

CORRECCIÓN ERROR D

El presente documento corrige el error en la delimitación de la unidad de ejecución contenida en el Plan Especial del Área F-56-10, según acuerdo plenario de 26 de julio de 2017.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis Jiménez Abad



2.8 adecuación del PE al PGOU

	PGOU	PERIÓDICO CORREGIDO
Superficie bruta edificabilidad	48.500,00 m ² ± 5%	47.113,45 m ²
aprovechamiento medio	0,3 m ² /m ²	14.134,04 m ²
aprovechamiento municipal	10%	1.413,40 m ² edific.
usos y tipología de la edificación	A3/2	A3/2
densidad	20 viv/ha	94,23 viviendas
Viario + zonas verdes	30 %	14.134,22 m ² 30,00 %
zonas verdes	10 % (mínimo vinculante)	5.414,36 m ² >4.731,01 m ²
Edificación residencial		32.960,38 m ²

SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD ASIGNADA A CADA MANZANA

MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	Ocupación EN PLANTA SOBRE RASANTE (m ²)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)
A	2.996,65	1.048,83	9	1.284,78
B	8.067,48	2.823,62	23	3.460,01
C	6.676,77 18,85 (C.T.)	2.343,47	19	2.863,56
D	15.219,48	5.326,82	43	6.525,69
TOTAL	32.960,38 (32.979,23 con CT)	11.542,74	94	14.134,04

El apartado 5 del art.3.1 de las Ordenanzas queda modificado según cuadro incluido en el apartado 2.8 del documento de corrección de error, según acuerdo plenario de 26 de julio de 2017.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo.: Luis Jiménez Abad.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



27 MAR 2009
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 MAYO 2009
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

771

Fdo.: Luis Jiménez Abad

5. Superficie edificable y número de viviendas

- sobre parcela neta: 0,432 m²/m²

La superficie edificable máxima, la ocupación máxima, y el número máximo de viviendas en cada manzana, tendrá lo expresado en el siguiente cuadro:

Sustituido

MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN EN PLANTA SOBRE RASANTE (m ²)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)
A	2.996,65	1.048,83	9	1.294,55
B	8.067,48	2.823,62	23	3.485,15
C	6.695,62	2.343,47	19	2.892,51
D	15.406,48	5.392,27	44	6.656,76
TOTAL	33.166,23	11.608,19	95	14.328,97

6. Vuelos

No se permiten vuelos fuera del área de movimiento señalada en el apartado 3.

Artículo 3.2. Condiciones de uso

uso principal

Vivienda unifamiliar

usos compatibles y complementarios

son de aplicación los artículos. 4.2.9.2 y 4.2.10, de las ordenanzas del PGOU.

Artículo 3.3. Condiciones formales

1. Las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del plan general y, en particular, las contenidas en su artículo 2.2.22. - salvo el apartado 1) f).

Se prohíbe el uso en las cubiertas de fibrocemento y materiales plásticos.

ZARAGOZA

5. Superficie edificable y número de viviendas

- sobre parcela neta: 0,432 m²/m²

La superficie edificable máxima, la ocupación máxima, y el número máximo de viviendas en cada manzana, tendrá lo expresado en el siguiente cuadro:

MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN EN PLANTA SOBRE RASANTE (m ²)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)
A	2.996,65	1.048,83	9	1.294,55
B	8.067,48	2.823,62	23	3.485,15
C	6.695,62	2.343,47	19	2.892,51
D	15.406,48	5.392,27	44	6.655,60
TOTAL	33.166,23	11.607,13	95	13.463,81

6. Vuelos

No se permiten vuelos fuera del área de movimiento señalada en el apartado 3.

Artículo 3.2. Condiciones de uso

uso principal

Vivienda unifamiliar

usos compatibles y complementarios

son de aplicación los artículos. 4.2.9.2 y 4.2.10, de las ordenanzas del PGOU.

Artículo 3.3. Condiciones formales

1. Las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del plan general y, en particular, las contenidas en su artículo 2.2.22. - salvo el apartado 1) f).

Se prohíbe el uso en las cubiertas de fibrocemento y materiales plásticos.

ZARAGOZA

2. Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

3. En los vuelos abiertos y en las terrazas se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón.

4. Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio.

Artículo 3.4. Edificaciones existentes

Las edificaciones existentes que no sean demolidas en el proceso de urbanización del sector, y que resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el presente Plan Especial, podrán ser objeto de las siguientes obras, conforme al art. 3.1.2. del PGOU:

- a) de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el plan..
- b) de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene.
- c) De medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

No podrán ser objeto, en cambio, de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento.

Artículo 3.5. Estudios de detalle

Conforme a lo previsto en el art. 60 de la Ley Urbanística y los artículos 125 y siguientes del Reglamento de la misma, se podrán formular estudios de detalle:

- a) se podrán variar los retranqueos establecidos entre dos o más parcelas con objeto de adosar las viviendas correspondientes, manteniendo la parcelación, mediante estudio de detalle suscrito por las parcelas afectadas.
- b) Con objeto de sumar los números fraccionarios de viviendas correspondientes a dos o más parcelas, se podrán agrupar éstas sumando sus superficies de forma que el número global de viviendas se mantenga en la proporción de una vivienda cada 350 m² o más, sin variar la superficie edificable y ocupación globales correspondientes.

CAPÍTULO CUARTO EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 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. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.
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.

Artículo 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. *Dejado.*
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 y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.
6. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que pudieran complementarlo deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

ZARAGOZA

Artículo 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.

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 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

Artículo 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 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).

ZARAGOZA

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.

SUSTITUIDO

Zaragoza, enero de 2007



Javier Peña Gonzalvo
Arquitecto



29 MAYO 2009

777

Fdo.: Luis Jiménez Abad



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.

ZARAGOZA

**CAPÍTULO QUINTO
DESARROLLO DEL
ÁREA**

Artículo 5.1 Condiciones para el desarrollo del área

1. El estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización justificará la suficiencia de los estudios que se hayan realizado hasta ese momento, o por el contrario la necesidad de su complemento, teniendo en cuenta que dada la existencia de riesgo de hundimiento en la zona, el estudio debe ser más exhaustivo que para otras urbanizaciones en las que no existe este riesgo. Se recomienda completar los estudios mediante malla o red regular de perfiles largos de tomografía eléctrica que abarque todo el área (50 x 50 metros y 20 x 20 metros en las zonas categorizadas por el estudio aportada como de riesgo) o de otros procedimientos geofísicos o combinación de los mismos que se justifiquen adecuados para ese caso y previamente a la realización de sondeos y calicatas en las zonas de anomalías que se detecten. A este respecto se incorporará u los planos de ordenación del plan especial uno nuevo con la superposición sobre el plano de zonificación de las zonas de riesgo kárstico detectadas.
2. Se colocarán tubos piezométricos en al menos un tercio de los sondeos realizados y que se realicen que permitan su control y seguimiento.
3. En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad estructural de Cimientos (DB SEC) del Código Técnico de la Edificación (BOE número 74 de 28 de marzo de 2006) para el Grupo de terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.
4. Se incorporará al correspondiente proyecto de urbanización un plan de vigilancia y detección de hundimientos que tenga en cuenta los factores de riesgo tanto durante las etapas de desarrollo, como posteriormente, de tal modo que permita detectar, si fuera el caso, el desarrollo de los riesgos actualmente potenciales. El coste de implantación de dicho plan se incluirá dentro del coste de la urbanización y su contenido mínimo ha de incluir: control y toma de datos del nivel freático, inspección periódica de posibles asientos en la zona y redacción de un informe anual al Área de Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza con los datos obtenidos, valoración de los mismos y, si es el caso, medidas correctoras durante el período de garantía que se establezca, continuando posteriormente el Ayuntamiento con la recogida de datos. Se incorporará específicamente al documento de compromisos del plan especial el desarrollo a costa del área del plan de vigilancia y detección de hundimientos.

ZARAGOZA

5. El período de garantía de los suelos de cesión (espacios libres, zonas verdes y viaria) a establecer durante la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización y de obras ordinarias constará, en su caso, de 2 tramos, un primero de carácter general y un segundo, más amplio y de al menos 5 años, que responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados de fenómenos de hundimiento kárstico.
6. El proyecto de urbanización deberá contemplar la estabilización y, en su caso saneo, de los hundimientos constatados que no vayan a integrarse en su estado natural (así como de aquellos otros que se pudieran detectar durante el desarrollo del área) en los suelos de cesión, adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.
7. Cuando haya de construirse o incorporarse una infraestructura susceptible de transportar agua sobre la zona, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar su estanqueidad (revestimientos especiales de los riegos de la zona que se mantengan, tramos de tubo más cortos para lograr cierta flexibilidad en la conducción...) y minimizar la incorporación de agua al subsuelo (impedir riegos a manta y favorecer el riego por goteo, conducciones especiales, impermeabilización de balsas y zonas de concentración de escorrentía...), se aplicarán medidas encaminadas a evitar variaciones importantes del nivel freático (control de captaciones en pozos) y se preverán dispositivos de control y fuga de aguas, incluyendo entre estos una instrumentalización básica de las redes de saneamiento y abastecimiento que permitan su sectorización y estableciendo para ello los correspondientes equipos de medida.
8. La urbanización de las zonas situadas sobre las dolinas existentes será de tal modo que permita su fácil conservación.

Artículo 5.1 Criterios de diseño para el proyecto de urbanización

1. Estudio geológico - geotécnico.

En el proyecto de urbanización se completará el estudio geológico según lo indicado en el apartado 3.1 de este informe y en las conclusiones del estudio aportado.

2. Ordenación y red viaria.

Se resolverá la mejor manera de solucionar el fondo de saco de la calle "Z" al este de la calle San Bartolomé, siendo preferibles una solución de acceso a través de vado a las parcelas más al norte de la manzana "D", que una solución de calle más formal como representa el grafismo de los planos de ordenación.

Se armonizarán en lo posible las pendientes mediante curvas de acuerdo, de manera que aquellas sean como mínimo del 0,5% y como máximo del 6%.

Los criterios de diseño de la red viaria y del resto de espacios públicos se adecuará a las especiales circunstancias derivadas de la presencia de dolinas en la

ZARAGOZA

zona, y que deben establecerse a la vista de los estudios geotécnicos tanto existentes como pendientes de desarrollar.

La urbanización de la zona verde situada al norte se adecuará para la implantación de una pasarela que comunicará éste área con el suelo urbanizable situado al norte de la ronda norte.

Se pavimentará el arcén de la N-125 y la glorieta existente. El acceso a las calles "X" y San Bartolomé se realizará a través de badén.

3. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

En el proyecto de urbanización se aportará el cálculo de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Para el cálculo de la red de abastecimiento se tomará una demanda de 300 litros por habitante y día.

La red de hidrantes se diseñará en base al Código técnico de la edificación y a las ordenanzas municipales.

Se cumplirá lo indicado para estas redes en el informe del Servicio de conservación de infraestructuras de 17 de marzo de 2005:

- Red de abastecimiento de agua potable.

- Las tuberías serán de fundición dúctil, clase $k=40$, color azul y de 150 milímetros de diámetro como mínimo.

- En los puntos altos se colocarán ventosas y desagües en los bajos.

- Los hidrantes estarán separados como máximo una distancia de 200 metros, se proyectarán todos los que sean necesarios para cumplir esta prescripción.

- Las tomas de agua se solicitarán en expediente aparte.

- Red de saneamiento.

- El dimensionamiento de la red se realizará con el método racional, tomando un chaparrón de 15 minutos de duración y un período de retorno de 5 años,

- Las acometidas de la red de saneamiento se solicitarán en expediente aparte.

Las redes de abastecimiento de agua y saneamiento se diseñarán incorporando los criterios referidos al riesgo de hundimiento kárstico y a las condiciones que pueden establecerse en los posteriores estudios geotécnicos,

En cualquier caso las infraestructuras que vayan a ser recibidas por el Ayuntamiento cumplirán los modelos y pliegos de prescripciones técnicas utilizados en los proyectos de urbanización municipales.

4. Alumbrado público.

Se cumplirá lo indicado en el informe del Servicio de alumbrado público de 5 de mayo de 2005.

ZARAGOZA

5. Otras infraestructuras.

En términos generales todas las líneas aéreas, tanto existentes como proyectadas, deberán reconvertirse en subterráneas dentro del ámbito de actuación. Los centros de transformación deberán situarse fuera de suelo público, subterráneos o integrados en la edificación.

Deberá incluirse el tratamiento y cubrimiento de las acequias existentes a su paso por los espacios libres públicos. En cualquier caso, el diseño del proyecto de urbanización ha de definirse de manera que minimice la afección a los espacios libres públicos.

Zaragoza, mayo de 2009



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

Javier Peña Gonzalvo
Arquitecto