

car el cálculo según metros cúbicos se hará el cálculo según OMPCI por kilos, de acuerdo a los metros cúbicos almacenados. Se aportará cálculos de almacenamiento para cada materia almacenada. Se modificará el anexo de incendios según los cálculos aportados y la tipología de la nave, que se justificará.

— Se describirá la actividad productiva desarrollada y su implicación en el empleo de agua y vertidos de aguas residuales. Se aportarán planos de planta y alzado con las ventilaciones, conductos, rejillas y medidas correctoras. Se explicará la gestión de los residuos producidos por la actividad.

— Se justificará el cumplimiento de la Ordenanza municipal de supresión de barreras arquitectónicas.

En caso de no subsanar lo reseñado en dicho plazo se procederá a elevar al órgano municipal competente propuesta de desestimación, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 84 y 49.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Sirva la presente publicación en este BOPZ de notificación al interesado.

Zaragoza, 27 de octubre de 2008. — La jefa del Servicio de Licencias de Actividad, María Cruz Toquero Cariello.

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 13.293

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Resolver las alegaciones de don Enrique Asín Blasco, en representación de Galletas Asinez, S.A., y de don José Angel Gámez Sánchez, en representación de Guardian Glass España Central Vidriera, S.L., de acuerdo con los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 21 de agosto de 2007 y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 10 de septiembre de 2007, de los que se remitirá copia parcial.

Segundo. — Aprobar con carácter definitivo el Plan especial de área de intervención F-57-3, instado por Grupo La Promosa, S.A., según texto refundido visado el 22 de febrero de 2008, excepto los planos O-2, O-3, O-7 y O-8, y normas urbanísticas II, visadas el 30 de abril de 2008, y documento de compromisos de fecha abril de 2008, modificados ambos por documento aportado en septiembre de 2008; estudio de tráfico de Inesa, de fecha 25 de marzo de 2008; estudio acústico del área, de marzo de 2007, y anexo al mismo visado el 6 de julio de 2007.

Tercero. — En relación al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 10 de enero de 2008, informando favorablemente el presente Plan especial, resolver lo siguiente en relación a los reparos contenidos en el mismo:

—Reparo primero. Resolver que se ha aportado un estudio geotécnico del área.

—Reparo segundo. Resolver que en el informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 26 de enero de 2007 queda claro la no obligatoriedad de informe previo del Instituto Aragonés del Agua por tratarse de un Plan especial no incluido en los supuestos del artículo 22.1 de la Ley 6/2001, de 8 de mayo.

—Reparo tercero. Resolver que se ha aportado un estudio de tráfico.

—Reparo cuarto. Resolver que el promotor del Plan especial asume como compromiso expreso la ejecución de la calle Biel, conforme a los plazos e indicaciones del Ayuntamiento de Zaragoza.

Cuarto. — Señalar que el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo será el previsto en el Plan General para este ámbito, siempre que antes de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación no haya hecho uso el Ayuntamiento de la facultad prevista en el modificado artículo 102.4 de la Ley Urbanística, en la redacción dada por la Ley autonómica 1/2008, de 4 de abril. Asimismo no se aplicará el régimen establecido en dicha Ley autonómica 1/2008, de 4 de abril, de reservas de vivienda protegida al presente Plan especial, salvo que transcurra el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Decreto-ley 2/2007, de 4 de diciembre, sin que se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, en cuyo caso deberán de modificarse los instrumentos urbanísticos necesarios para fijar en el presente Plan especial una reserva del 30% del aprovechamiento residencial del ámbito de vivienda protegida.

Quinto. — 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 desarrollo parcial de dicha Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios del Reglamento de Planeamiento, el presente acuerdo, junto con las normas urbanísticas del Plan especial, deberá ser objeto de publicación en el BOPZ. Asimismo se notificará a los alegantes, a los propietarios del ámbito del Plan especial y al ADIF a los efectos oportunos.

Sexto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 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, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, deberá remitirse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza copia de los documentos integrantes del Plan especial aprobado definitivamente.

Séptimo. — 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 del Plan especial se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Octavo. — Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales.

Noveno. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

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 el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponer, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que lo 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 notificación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto en 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, 26 de octubre de 2008. — El secretario general en funciones, Luis Jiménez Abad.

ANEXO

Disposiciones generales

1. Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan especial y de sus Ordenanzas.

Estas Ordenanzas son parte integrante del Plan especial de reforma interior (en adelante PERI) del área de intervención F-57-3 de las del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

El PERI del área de intervención F-57-3 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.

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 PERI.

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-57-3, 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.

3. Vigencia del Plan especial.

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

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

4. Interpretación de los documentos del Plan especial.

4.1. 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.

4.2. En la interpretación de los documentos del plan se aplicarán los siguientes criterios:

- En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el párrafo 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.

- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el mismo párrafo primero de este subartículo 4.2, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

- 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 públicos, 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.

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

Régimen urbanístico del suelo.

5. Clasificación del suelo.

5.1. 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.

5.2. 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, 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.

6. *Suelo público y privado.*
Con el desarrollo del Plan especial se proyectan parcelas de uso público y privado.

6.1. Constituyen suelo público las parcelas derivadas de la reparcelación calificadas como sistema local viario (SV), sistema local de espacios libres de uso y dominio públicos (SLEL) y la superficie de cesión del 10% de aprovechamiento del sector, así como los suelos de los sistemas generales adscritos al área.

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

7. *Calificación del suelo.*
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 espacios libres de uso y dominio públicos (SLEL): Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

c) Edificación de vivienda colectiva y otros usos (UR y UT): Se atenderá al régimen urbanístico descrito en los artículos 10 al 13 de estas Ordenanzas, en el que dentro de este concepto, se consideran las siguientes subzonas y edificaciones:

- Residencial en manzana cerrada (UR3 y UR4).
- Residencial en bloque lineal (UR1 y UR2).
- Otros usos (UT1 y UT2).

8. *Estudios de detalle.*
El Plan especial establece áreas de movimiento (áreas dentro de las subzonas en las que se puede disponer la edificación) para la totalidad de las manzanas de edificación residencial y no residencial.

Se deberá presentar estudio de detalle para la totalidad de una manzana que pueda modificar la propuesta del Plan especial, con las limitaciones previstas en el artículo 127.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, siempre que no se presente proyecto de edificación conjunto para toda la manzana.

Los estudios de detalle deberán justificar la solución adoptada en función de su ubicación respecto de la solución general del Plan especial, estableciendo condiciones volumétricas precisas, criterios uniformes y precisión próxima de proyecto básico de edificación. Igualmente contemplarán en su contenido las cuestiones relativas a parcelaciones y reparcelaciones que se expresan en el artículo siguiente.

9. *Parcelaciones y reparcelaciones.*

La configuración parcelaria de las subzonas 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 deberán tener al menos 500 metros cuadrados de superficie, permitiendo sus dimensiones su edificación de acuerdo con las condiciones de separación a linderos y entre 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 impliquen bloques adosados por medianera, deberá proyectarse la continuidad de fachadas, evitando las posibles disfunciones que puedan producirse. Esta continuidad debe entenderse simplemente a efectos de alturas de plantas y altura final de edificio, cornisas, pérgolas, remates, etc., sin otra mayor complejidad compositiva o de otra índole y se concretará en el estudio de detalle que preceptivamente se redactará previa o simultáneamente cuando el proyecto de reparcelación contemple la existencia de más de una parcela en cada manzana.

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

Régimen de la edificación

10. *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 manzana cerrada A1 y específicas zona A1 grado 2, de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Asimismo será de aplicación con carácter general el artículo 4.1.8, condiciones de uso de la citada zona A1.

11. *Residencial en manzana cerrada.*

11.1. Tipo de edificación.

Edificios entre medianerías agrupados en manzana cerrada destinados a vivienda colectiva, con otros usos o no en planta baja (UR3 y UR4). Se pro-

yectan dos edificios, B3 y B4, que pueden dividirse por mor del proyecto de reparcelación, si bien en este caso se ajustarán a las determinaciones del estudio de detalle que se redacte.

11.2. Condiciones de parcelación.

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

11.3. Condiciones de posición y ocupación en planta.

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

• Sótano: Se autoriza el 100% de ocupación de la parcela.

• Baja y alzadas: Se autoriza el 100% de ocupación del área de movimiento definida en planos.

En cuanto a las condiciones de posición quedan determinadas por las áreas de movimiento de la documentación gráfica, bien entendido que tienen la condición de alineación obligatoria las definidas respecto a viales públicos en todos los casos, no así las alineaciones interiores, que podrán retranquearse hasta 4 metros de las definidas.

Los espacios libres resultantes de las alineaciones interiores serán privados y de uso común. Caso de producirse retranqueo en la alineación interior, este espacio podrá no incorporarse al general y declararse de uso exclusivo de la propia parcela.

11.4. Alturas.

Todos los edificios de esta subzona no podrán superar la altura de B+4 y 18,20 metros.

Las alturas de plantas se determinan en el artículo 4.1.9 de las normas urbanísticas del Plan General.

11.5. Superficie edificable y número de viviendas.

La superficie edificable máxima y el número máximo de viviendas viene expresado en el siguiente cuadro:

	B3	B4
Edificabilidad máxima	17.879	17.879
Número máximo de viviendas	162	162

12. *Residencial en bloque lineal.*

12.1. Tipo de edificación.

Edificio con carácter de bloque lineal destinado a vivienda colectiva, con otros usos o no en planta baja (UR1 y UR2). Se proyectan dos bloques, B1 y B2 (destinado este último exclusivamente a vivienda protegida de precio general o equivalente), que pueden dividirse por mor del proyecto de reparcelación, si bien en este caso se ajustarán a las determinaciones del estudio de detalle que se redacte.

12.2. Condiciones de parcelación.

Puede constituirse en una o más parcelas en función de la reparcelación. Se atenderá al artículo 9 de estas Ordenanzas.

12.3. Condiciones de posición y ocupación en planta.

La edificación estará contenida en el área de movimiento tanto en planta baja como en alzadas, definida en la documentación gráfica del Plan especial, o bien modificada por estudio de detalle.

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

• Baja y alzadas: Se autoriza el 100% en las condiciones específicas del apartado A, ocupación de suelo, del artículo 4.2.5 de las normas urbanísticas del Plan General, dentro del área de movimiento pertinente.

En cuanto a las condiciones de posición quedan determinadas por las áreas de movimiento, bien entendido que tienen la condición de alineación obligatoria las definidas respecto a viales públicos, de tráfico rodado y peatonal, no así las alineaciones interiores al espacio libre de uso y dominio público (a través de andador intermedio), en las que se permiten retranqueos delimitados por cerramientos sobre la alineación al andador (en los espacios de retranqueo debe poder inscribirse un círculo de diámetro no inferior a 3 metros).

12.4. Alturas.

Las edificaciones de esta zona no podrán superar la altura de B+4 y 18,20 metros.

Las alturas de plantas se determinan en el artículo 4.1.9 de las normas urbanísticas del Plan General.

12.5. Superficie edificable y número de viviendas.

La superficie edificable máxima y el número máximo de viviendas viene expresado en el siguiente cuadro:

	B1 (vivienda protegida de precio general)	B2
Edificabilidad máxima	10.835	10.028
Número máximo de viviendas	92	92

13. *Edificación no residencial y otros usos.*

13.1. Tipo de edificación.

Edificios con carácter de bloque lineal destinados a uso no residencial (comercial, de oficinas o administrativo) (UT1 y UT2). Se proyectan dos edificios, B5 y B6, que deberán ser objeto de un proyecto único cada uno de ellos.

13.2. Condiciones de parcelación.

Cada una de las manzanas pertenecientes a esta tipología constituirá una parcela única o varias en función de la reparcelación. En cualquier caso, se per-

mitirá la división en régimen de propiedad horizontal de los diferentes elementos privativos que se configuren dentro de cada parcela.

13.3. Condiciones de posición y ocupación en planta.

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

- Sótano: Se autoriza el 100% de ocupación de la parcela.

- Baja y alzadas: Se autoriza el 100% de ocupación del área de movimiento definida en planos.

En cuanto a las condiciones de posición quedan determinadas por las áreas de movimiento, bien entendido que en ambos bloques tienen la condición de alineación obligatoria las definidas respecto al corredor verde, no así las alineaciones interiores, que podrán retranquearse sin limitación alguna.

13.4. Alturas.

Los bloques de esta zona no podrán superar la altura de B+1 y 9 metros.

Las alturas de plantas se determinan en el artículo 4.1.9 de las normas urbanísticas del Plan General.

13.5. Superficie edificable.

La superficie edificable máxima viene expresado en el siguiente cuadro:

	B5	B6
Edificabilidad máxima	1.490	1.490

Condiciones de uso y de edificabilidad

14. Condiciones de uso.

14.1. Residencial en manzana cerrada.

Uso principal: Vivienda colectiva.

Usos compatibles y complementarios: Se aplicarán los contemplados en el artículo 4.1.8, Sección Segunda, Zona A-1, Grado 1, al que remite el artículo 4.1.10, en sus apartados B, C, D, E, F y G.

14.2. Residencial en bloque lineal.

Uso principal: Vivienda colectiva.

El bloque B1 se destinará a vivienda de protección aragonesa de precio general, 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 aprovechamiento con el uso característico (vivienda libre) de 0,5.

Usos compatibles y complementarios: Se aplicarán los contemplados en el artículo 4.1.8, sección segunda, zona A-1, grado 1, al que remite el artículo 4.1.10, en sus apartados B, C, D, E, F y G.

14.3. Edificación no residencial y otros usos.

Uso principal: Comercial, oficinas y administrativo.

Usos compatibles y complementarios: Se aplicarán los contemplados en el artículo 4.1.8, sección segunda, zona A-1, grado 1, al que remite el artículo 4.1.10, en sus apartados B, F y G.

Ejecución de la urbanización

15. Ejecución de la urbanización.

15.1. 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.

15.2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior.

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

16. Condiciones generales del proyecto de urbanización.

16.1. 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.

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

16.3. 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 integradas en la edificación.

16.4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Instalaciones contra Incendios.

16.5. 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.

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

16.7. De manera especial, el proyecto de urbanización deberá contemplar un protocolo de coordinación con la urbanización del corredor verde, tanto en el supuesto de que las obras se solapen en el tiempo como si se iniciaran con anterioridad o posterioridad.

16.8. Caso de que existiera alguna acequia, de cuya existencia no hay constancia, y que pudiera detectarse en la fase de urbanización y cuyo servicio fuera necesario preservar, se contemplará en el proyecto de urbanización su cubrimiento, siendo el mantenimiento de la misma a cargo de la entidad titular de la acequia. En cualquier caso se atenderá a las siguientes prescripciones:

- Se racionalizará la red de acequias a entubar o a cubrir de modo que se reduzcan las longitudes finales de la red y se eviten rodeos innecesarios.

- Salvo que se justifique expresamente la compatibilidad de la acequia con la ordenación prevista y su adecuada integración dentro de zonas verdes, las acequias se entubarán en todo el ámbito del Plan especial.

- En el caso del cubrimiento de las acequias se adoptarán las soluciones constructivas que permitan un adecuado mantenimiento de las mismas.

16.9. La red de riego para las zonas verdes del área estará diseñada para su conexión a la tubería principal de riego, con agua procedente del canal, que discurrirá por el corredor verde.

16.10. El proyecto de urbanización deberá contener un estudio geotécnico específico para el mismo y de acuerdo, entre otras, con las características técnicas que se describen en el artículo siguiente.

16.11. El proyecto de urbanización ajustará las rasantes de los viarios a las definitivas del Corredor Verde, debiendo coincidir las cotas de intersección de los viarios.

16.12. En el proyecto de urbanización se aportarán los cálculos y todas las características de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

17. Condiciones para el desarrollo en previsión de los riesgos de hundimiento kárstico.

17.1. El estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización justificará la suficiencia de los estudios que se hayan realizado hasta el momento, o por el contrario la necesidad de su complemento, teniendo en cuenta que dada la existencia de riesgos de hundimiento en la zona, el estudio debe ser más exhaustivo que para otras urbanizaciones en las que no existe este riesgo. Se recomienda realizar estudios mediante malla o red regular de perfiles largos de tomografía eléctrica que abarque toda el área (50x50 metros y 20x20 metros en las zonas categorizadas por el estudio del Plan General como de peligrosidad real alta o muy alta) o de otros procedimientos geofísicos o combinación de los mismos que se justifiquen adecuados para este caso y previamente a la realización de sondeos y calicatas en las zonas de anomalías que se detecten.

17.2. Se colocarán tubos piezométricos en al menos un tercio de los sondeos que se realicen que permitan su control y seguimiento.

17.3. 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 Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (BOE núm. 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.

17.4. 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 de los costes de urbanización y su contenido mínimo ha de incluir: control y toma de datos del nivel freático, inspección periódica de posibles asentamientos en la zona y redacción de un informe anual al Departamento 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.

17.5. El período de garantía de los suelos de cesión (espacios libres, zonas verdes y viario) a establecer durante la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización y de obras ordinarias, deberá ser mayor al general, de manera que responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados de fenómenos de hundimiento kárstico.

17.6. 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 en los suelos de cesión (así como de aquellos otros que se pudieran detectar durante el desarrollo del área), adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.

17.7. 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, etc.) 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, etc.) se aplicarán medidas encaminadas a evitar variaciones importantes del nivel freático (control de captación de pozos) y se preverán dispositivos de control de fugas de aguas, incluyendo entre estos una instrumentalización básica de las redes de saneamiento y abastecimiento que permita su sectorización y estableciendo para ello los correspondientes equipos de medida.

17.8. La urbanización de las zonas situadas sobre las dolinas existentes será de tal modo que permita su fácil conservación.

18. Características de la red viaria.

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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 arquitectónicas, empleándose soluciones especiales cuando se trate de aceras estrechas.

18.4. 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 de 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 sea inferior a 5 metros.

18.5. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas, 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.

18.6. En aplicación del artículo 84.7 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, se reserva un espacio para la ubicación de un carril para bicicletas de anchura mínima de un metro y medio, que recorrerá la calle Biel, entendido como vial básico del sector.

18.7. Los planos de ordenación contemplan la ejecución de chaflanes de acuerdo a la normativa al respecto de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

19. *Características de los espacios libres y zonas verdes.*

19.1. 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.

19.2. 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.

19.3. 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).

19.4. 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 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.

Se preverán, igualmente, fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

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.

Normativa sectorial

20. *Protección contra ruidos.*

El presente Plan especial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones del término municipal de Zaragoza de 31 de octubre de 2001, publicada en el BOPZ el 31 de diciembre de 2001, y que prevé en su artículo 5.1 que “el planeamiento urbanístico y los proyectos redactados para la solicitud de licencias urbanísticas, en general, o de autorizaciones previas para la realización de cualquier actividad o servicio, y con el fin de hacer efectivos los fines expresados en el artículo 1º, deberán contemplar la incidencia en cuanto a ruidos y/o vibraciones conjuntamente con el resto de factores a considerar”. A la vista de lo determinado en el artículo 8.º de la Ordenanza, se acompaña este Plan de un anexo de evaluación de condiciones acústicas del sector y un anexo complementario visado en fecha 6 de julio de 2007. En base a este anexo adquieren

carácter normativo los valores teóricos recogidos en el apartado 5.1 relativo a “incremento del aislamiento acústico en fachada”.

21. *Supresión de barreras.*

El presente Plan especial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza municipal de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas de 27 de diciembre de 2002 y que dispone en su artículo 3.º que “están sometidas a la presente ordenanza todas las actuaciones relativas al planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo y en la edificación, tanto de nueva construcción como de rehabilitación o cualquier actuación análoga, que se realicen por cualquier persona física o jurídica, de carácter público o privado en el término municipal de Zaragoza”.

22. *Protección contra incendios.*

El presente Plan especial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza municipal de protección contra incendios de Zaragoza y que dedica el título IV a “condiciones urbanísticas”, y a la vez que establece como criterio general en el artículo 31 que el planeamiento urbanístico debe posibilitar y facilitar la actuación de los servicios contra incendios y de salvamento, el artículo 32 dispone que tanto en la fase planeamiento como en la de urbanización de nuevos viarios, o de reurbanización de los existentes, se estará al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La anchura, incluidas aceras, no será inferior a 5 metros, debiendo garantizarse un ancho mínimo de 3,50 metros libre de obstáculos tales como el mobiliario urbano.
- b) La altura libre o gálibo no será inferior a 4 metros.
- c) La capacidad portante del vial no será inferior a 2000 kg/m².
- d) En los tramos curvos el carril de circulación rodada tendrá un radio interior mínimo de 5,30 metros y una anchura no inferior a 5 metros, pudiendo reducirse ésta a razón de 0,50 metros por cada metro que aumente el radio de giro, sin que en ningún caso tal anchura mínima pueda quedar por debajo de 4 metros.

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 13.705

El Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo a solicitud de Grupo Lar Promosa, S.A., los proyectos de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del área de intervención F-57-3, de fechas febrero de 2008, y mayo de 2008 respectivamente, modificadas éstas mediante comparecencia de septiembre de 2008.

Segundo. — Designar como representante municipal en la citada Junta de Compensación al consejero de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente de este Ayuntamiento, o persona en quien delegue.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en el BOPZ, y notificarlo a los propietarios afectados por el sistema de actuación, sirviendo la notificación del presente acuerdo como requerimiento a aquellos que no han solicitado su incorporación a la Junta de Compensación para que así lo realicen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde el siguiente día a la notificación del presente acuerdo, advirtiéndoles de la posibilidad de expropiación prevista en el artículo 140 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, caso de no incorporarse a dicha Junta de Compensación. La notificación se practicará a todos los propietarios y demás titulares de derechos. Para practicar las oportunas notificaciones, la promotora aportará una relación que cumplimente lo anterior.

Cuarto. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, 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 8.45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con los artículos 52 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y 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. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que estime pertinente

Zaragoza a 16 de octubre de 2008. — El gerente de Urbanismo, P.D.: La jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, Carmen Boned Julián.

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 14.148

El consejero de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente, en sesión celebrada el día 2 de octubre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: