

III.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

III.1.- GANERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

III.1.1.- OBJETO.

Las presentes ORDENANZAS tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos objeto del PLAN ESPECIAL de la F-75-1, y se ajustan a las previsiones de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA. Por ello, son complemento y desarrollan las disposiciones que establece el PLANEAMIENTO de rango superior.

III.1.2.- AMBITO.

La aplicación de las presentes ORDENANZAS se circunscribe a los límites del ámbito del AREA de INTERVENCION F-75-1 señalados en los PLANOS del PLAN ESPECIAL.

III.1.3.- APLICACIÓN.

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del PLAN ESPECIAL, habrán de ajustarse a lo dispuesto en las presentes ORDENANZAS.

III.1.4.- NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.

III.1.4.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.

Serán de aplicación subsidiaria a las presentes ORDENANZAS, las ORDENANZAS GENERALES de EDIFICACION en el TERMINO MUNICIPAL de ZARAGOZA.

III.1.4.2.- NORMAS URBANISTICAS.

Serán de aplicación subsidiaria cuantas determinaciones establezcan las NORMAS URBANISTICAS contenidas en el PLAN GENERAL en aquello que no contradigan a lo dispuesto en las presentes ORDENANZAS.

III.1.4.3.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

A los efectos del presente PLAN ESPECIAL serán de aplicación las definiciones y terminologías que establece el vigente PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA, al objeto de coordinación con este y de sencillez de aplicación de estas ORDENANZAS.

III.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

III.2.1.- DIVISION EN ZONAS.

El PLAN ESPECIAL define la siguiente ZONIFICACION en función del destino de los SUELOS.

- VIARIO PUBLICO
- ZONA RESIDENCIAL
- SISTEMAS GENERALES.

III.2.1.1.- ZONA DE VIARIO PUBLICO.

Corresponde a los suelos públicos destinados al movimiento de peatones y vehículos, según se señala en el PLANO de ZONIFICACION.

Se regirá por el Art. 8.2.1. – RED VIARIA de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA.

III.2.1.2.- ZONA RESIDENCIAL.

Corresponde a los terrenos destinados a un uso predominantemente residencial y los usos y tipología de la edificación se corresponderá con las previstas en la ZONA A1, subgrado 4.1. (A1/4.1).

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

1) CONDICIONES DE PARCELAS.

VIVIENDA COLECTIVA.- Parcela mínima de 600 m² con longitud mínima de fachada de 15,- m.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES.- La parcela mínima será de 120 m² con longitud mínima de fachada de 6,- m.

USOS COMPATIBLES o COMPLEMENTARIOS.- Los permitidos por el ARTº 4.1.15.2 de las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.O.U.

2) CONDICIONES DE POSICION.

En manzanas de nueva creación donde no existan edificaciones anteriores acordes, que no estén fuera de ordenación, que sean lindantes con el suelo no urbanizable y donde solo se prevea disponer edificios de vivienda unifamiliar, se admite una composición mas libre del tipo de ordenación.

PARCELA 1.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.

La edificación estará retranqueada en toda su longitud un mínimo de 6,- m. del lindero con el SISTEMA GENERAL de ZONA VERDE, pudiéndose ocupar una franja de 10,90 m. de fondo máximo, contados desde dicho retranqueo. Dentro del AREA de MOVIMIENTO así definida la composición es libre.

PARCELA 2.- VIVIENDAS COLECTIVAS.

Confrontante con la alineación a la AVDA. de MONTAÑANA se podrá edificar un fondo medio de 17,62 m. en PLANTA BAJA y de 11,97 m. en PLANTAS ALZADAS.

PARCELA 3.- VIVIENDAS COLECTIVAS.

Confrontante con la alineación al VIAL INTERIOR se podrá edificar un fondo de 22,67 m. en PLANTA BAJA y de 15,- m. máximo en PLANTAS ALZADAS.

PARCELA 4.- VIVIENDAS COLECTIVAS y UNIFAMILIARES en COEXISTENCIA.

Confrontante con la alineación a la AVDA. de MONTAÑANA se podrá edificar un fondo de 22,50 m. en P. BAJA y de 15,- m. máximo en PLANTAS ALZADAS con un frente de parcela al vial público interior de 30,- m. El resto de la parcela podrá edificarse con un fondo de 10,- m. a todo lo largo de la alineación con el vial público interior tanto en PLANTA BAJA como PLANTAS ALZADAS.

PARCELA 5.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Se fija un área de movimiento de 11 m. de fondo a la alineación del vial público interior tanto en PLANTA BAJA como en PLANTAS ALZADAS. Dentro de dicha área la composición es libre.

PARCELA 6.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Se fija un área de movimiento de 21,75 m. de fondo a la alineación del vial público interior en PLANTA BAJA y de 11 m. en plantas alzadas. Dentro de dicha área la composición es libre.

PARCELA 7.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Se fija un área de movimiento tanto en PLANTA BAJA como PLANTAS ALZADAS, retranqueada de los linderos, posterior y lateral izquierdo, un mínimo de 3,- m. Dentro del área de movimiento así definida la composición es libre.

PARCELA 8.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

Se fija un fondo edificable de 12 m. a contar desde la alineación al vial público interior tanto en PLANTA BAJA como en PLANTAS ALZADAS. Dentro del área de movimiento así definida la composición es libre.

PARCELA 9.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

Se fija un fondo edificable de 12 m. a contar desde la alineación al vial público interior tanto en PLANTA BAJA como en PLANTAS ALZADAS. Dentro del área de movimiento así definida la composición es libre.

PARCELA 10.- VIVIENDAS COLECTIVAS.

Confrontante con la alineación al vial público interior se podrá edificar un fondo de 20,70 m. en PLANTA BAJA y de 12,- m. en PLANTAS ALZADAS.

PARCELA 11.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Adosada al lindero izquierdo, se fija un fondo edificable de 10,- m. a contar desde la alineación al vial público interior tanto en PLANTA BAJA como en PLANTAS ALZADAS. Dentro del área de movimiento así definida, la composición es libre.

PARCELA 12.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

Se fija un área de movimiento de 11 m. de fondo a la alineación del vial público interior tanto en PLANTA BAJA como en PLANTAS ALZADAS. Dentro de dicha área la composición es libre.

PARCELA 13.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Adosada al lindero derecho, se fija un fondo edificable de 10 m., a contar desde la alineación al vial público interior tanto en PLANTA BAJA como en PLANTAS ALZADAS. Dentro del área de movimiento así definida, la composición es libre.

En las parcelas se admitirán retranqueos frontales y laterales de la edificación sobre los viales públicos, tanto en PLANTAS BAJAS como ALZADAS, respetando siempre, como mínimo, las longitudes de fachada que obligatoriamente ha de cubrir la edificación. Los espacios libres frontales resultantes se clausurarán con un cerramiento de características materiales acordes con la calidad de la edificación y altura comprendida entre 1,80 y 2,50 m. Las fachadas retranqueadas lateralmente tendrán el mismo tratamiento que la fachada principal.

Las condiciones de posición así definidas para cada parcela podrán modificarse mediante ESTUDIO de DETALLE.

3) CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.**PARCELA 1**

SUP. PARCELA.	1.179,30 m2.
OCUPACION.	
PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
PLANTA BAJA.	75%.
PLANTAS ALZADAS.	50%.
ALTURA MAXIMA.	B+2 (10 mts.)
EDIFICABILIDAD.	
960 m2/1.179,30 m2.	0,814 m2/m2.
Nº MAXIMO de VIVIENDAS.	8 VIVIENDAS.
USO PRINCIPAL – VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº. 4.1.15.2.	

PARCELA 2

SUP. PARCELA.	677,30 m2.
OCUPACION.	
Pª SOTANO y SEMISOTANO.	100%.
Pª BAJA.	75%.
Pª ALZADAS.	50%.
ALTURA MAXIMA.	B+2 (10 mts.)
EDIFICABILIDAD.	
1.092,45 m2/677,30 m2.	1,613 m2/m2.
Nº de VIVIENDAS.	10 VIVIENDAS.
USO PRINCIPAL – VIVIENDAS COLECTIVAS.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.	

PARCELA 3.

CESION del 10% de APROVECHAMIENTO MEDIO MUNICIPAL.

SUP. PARCELA. 1.591,90 m2.

OCUPACION.

PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO. 100%.

PLANTA BAJA. 75%.

Pª ALZADAS. 50% MAXIMO: 15 m. FONDO.

ALTURA MAXIMA.

B+2 (10 mts.).

EDIFICABILIDAD.

2.622,45 m2/1.591,90 m2. 1,647 m2/m2.

Nº de VIVIENDAS. 22 VPA-.

USO PRINCIPAL – VIVIENDAS COLECTIVAS.

USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.

PARCELA 4.

SUP. PARCELA. 4.062,70 m2.

OCUPACION.

Pª SOTANO Y SEMISOTANO. 100%.

Pª BAJA. 75%.

Pª ALZADAS. 50% MAXIMO: 15 m. FONDO.

ALTURA MAXIMA

B+2 (10 mts.).

EDIFICABILIDAD.

3.316,14 m2/4.062,70 m2. 0,816 m2/m2.

Hasta su extinción 610 m2 de edificabilidad se dedican
a USOS FUERA de ORDENACION.

Nº de VIVIENDAS. 28,- VIVIENDAS.

USO PRINCIPAL – VIVIENDAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES
EN COEXISTENCIA.

USOS COMPATIBLES o COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.

El USO de INDUSTRIA, TALLERES y ALMACENES de la NAVE
existente, dada su superficie, esta FUERA de ORDENACIÓN
tolerándose su uso hasta la extinción del mismo.PARCELA 5.

SUP. PARCELA. 2.545,20 m2.

OCUPACION.

Pª SOTANO Y SEMISOTANO. 100, %.

Pª BAJA. 75%.

Pª ALZADAS. 50%.

ALTURA MAXIMA.

B+2(10 mts.).

EDIFICABILIDAD.

1.440 m2/2.563,82 m2. 0,562 m2/m2

Nº de VIVIENDAS. 12 VIVIENDAS.

USO PRINCIPAL – VIVIENDAS UNIFAMILIARES en HILERA.

USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.

PARCELA 6.

SUP. PARCELA.	722,64 m2.
OCUPACION.	
Pª SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
Pª BAJA.	75%.
Pª ALZADAS.	50%
ALTURA MAXIMA.	B+2(10 mts.).
EDIFICABILIDAD.	
RESIDENCIAL. 162,98 m2.	
OTROS USOS. 50,00 m2.	
212,98 m2/722,64 m2.	0,295 m2/m2.
USO PRINCIPAL – VIVIENDA UNIFAMILIAR.	
USOS COMPATIBLES o COMPLEMENTARIOS, ARTº 4.1.15.2.	
El uso de OFICINA, ya existente, es COMPATIBLE.	

PARCELA 7.

SUP. PARCELA.	179,74 m2.
OCUPACION.	
PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
Pª BAJA.	75%.
Pª ALZADAS.	DELIMITADA en AREA de MOVIMIENTO.
ALTURA MAXIMA.	B+2 (10 mts.).
EDIFICABILIDAD.	
200 m2/179,74 m2.	1,113 m2/m2.
Nº de VIVIENDAS.	1 VIVIENDA.
USO PRINCIPAL – VIVIENDA UNIFAMILIAR en HILERA.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.	

PARCELA 8.

SUP. PARCELA.	340,30 m2.
OCUPACION.	
Pª SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
Pª BAJA.	75%.
Pª ALZADAS.	50%.
ALTURA MAXIMA.	B+2 (10 mts.).
EDIFICABILIDAD.	
246 m2/340,30 m2.	0,723 m2/m2.
Nº de VIVIENDAS.	2 VIVIENDAS.
USO PRINCIPAL – VIVIENDAS UNIFAMIL. en HILERA.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.	

PARCELA 9.

SUP. PARCELA.	191,80 m2.
OCUPACION.	
NUEVAS EDIFICACIONES.	
EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
EN Pª BAJA.	75%.
EN Pª ALZADAS.	50%.
ALTURA MAXIMA.	B+2 (10 mts.).
EDIFICABILIDAD.	
133,89 m2/191,80 m2.	0,698 m2/m2.
Nº de VIVIENDAS.	1 VIVIENDA.
USO PRINCIPAL: VIVIENDA UNIFAMILIAR en HILERA.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.	

PARCELA 10.

SUP. PARCELA.	1.638,66 m2.
OCUPACION.	
Pª SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
Pª BAJA.	75%.
Pª ALZADAS.	50% MAXIMO: 15 m. FONDO.
ALTURA MAXIMA.	B+2 (10 mts.).
EDIFICABILIDAD.	
2.294,15 m2/1.638,66 m2.	1,40 m2/m2.
Nº de VIVIENDAS.	21 VIVIENDAS.
USO PRINCIPAL – VIVIENDAS COLECTIVAS.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.	

PARCELA 11.

SUP. PARCELA.	197,64 m2.
OCUPACION.	
Pª SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
Pª BAJA.	75%.
Pª ALZADAS.	50%.
ALTURA MAXIMA.	B+2 (10 mts.).
EDIFICABILIDAD.	
117,70 m2/197,64 m2.	0,596 m2/m2.
Nº de VIVIENDAS.	1 VIVIENDA.
USO PRINCIPAL – VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.	

PARCELA 12.

SUP. PARCELA.	2.003,15 m2.
OCUPACION.	
Pª SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
Pª BAJA.	75%.
Pª ALZADAS.	50%.
ALTURA MAXIMA.	B+2(10 mts.).
EDIFICABILIDAD.	
1.680 m2/2.003,15 m2	0,839 m2/m2.
Nº de VIVIENDAS.	14 VIVIENDAS.
USO PRINCIPAL – VIVIENDAS UNIFAMILIARES en HILERA.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.	

PARCELA 13.

SUP. PARCELA.	185,60 m2.
OCUPACION.	
Pª SOTANO Y SEMISOTANO.	100%.
Pª BAJA.	75%.
Pª ALZADAS.	50% 15 m.de FONDO MAX.
ALTURA MAXIMA.	B+2 (10 mts.).
EDIFICABILIDAD.	
109,18 m2/185,60 m2.	0,588 m2/m2.
Nº de VIVIENDAS.	1 VIVIENDA.
USO PRINCIPAL: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.	
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.	

3.1.- CONDICIONES DE USO.

1.- USO PRINCIPAL: VIVIENDA COLECTIVA Y UNIFAMILIAR EN COEXISTENCIA.

2.- USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS ARTº 4.1.15.2.

A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5., ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En las demás situaciones, con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) y d), si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 m², con un máximo de 50 dormitorios.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- Semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Se permiten edificios de uso exclusivo o principal, así como pequeñas industrias agrarias de almacenamiento, primera transformación o comercialización de productos con los mismos límites de superficie, previa justificación de que el emplazamiento reúne adecuadas condiciones de acceso y de carga y descarga.

Quedan como tolerados los usos agropecuarios existentes, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctoras y de otras disposiciones aplicables sobre actividades agrícolas y pecuarias en relación con la vivienda.

C) Comercial y oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
- despachos profesionales en la vivienda del titular.

En situaciones b) y c), en planta baja.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 1.000 metros cuadrados.

D) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en planta de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten corredores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo.

E) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten:

- locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y
- usos de asistencia social, en planta baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

III.2.1.3.- ZONA DE SISTEMAS GENERALES – (SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES).

El sistema de zonas verdes y espacios libres comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativos compatibles con su naturaleza.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes y predominantemente en instalaciones al aire libre sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en el art. 8.2.7. de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA, que regirá sus CONDICIONES de USO y EDIFICABILIDAD.

III.3.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Se podrán redactar ESTUDIO de DETALLE con los fines regulados por el PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA, la LEY URBANISTICA de ARAGON y su REGLAMENTO de PLANEAMIENTO.

III.4.- PARCELACIONES.

Las parcelas proyectadas podrán subdividirse y agruparse, según lo dispuesto en la legislación urbanística, cuando se pretenda una modificación de las parcelas que aparecen grafiadas en el presente PLAN ESPECIAL y siempre que se cumpla el ARTº III.2.1.2.1) CONDICIONES de PARCELAS de las ORDENANZAS REGULADORAS del MISMO.

III.5.- CONSERVACION.-

Los espacios privados deberán mantenerse por sus propietarios respectivos, según señala la legislación vigente.

Los espacios comunes serán de mantenimiento de la COMUNIDAD de PROPIETARIOS existente; pudiendo el AYUNTAMIENTO requerir a esta la correcta conservación de los mismos, todo ello según la legislación vigente.

III.6.- DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

III.6.1.- ORDENANZAS Y NORMAS CONCERNIENTES A LA EDIFICACION.

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como las normas básicas de la edificación (NBE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, (OM-PCI-Z) 1.995 y CONDICIONES de PROTECCION contra INCENDIOS en los EDIFICIOS (NBE-CPI/96), de instalación y uso de estacionamientos y garajes, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.
- c) Según el nivel de definición, acorde al documento de planeamiento que se tramite, se plantearán las soluciones y alternativas a ejecutar en la urbanización en cumplimiento de las siguientes ordenanzas.
 - ORDENANZA MUNICIPAL para la protección contra ruidos y vibraciones (B.O.P.Z. nº 280, de 5 de DICIEMBRE de 2.001).
 - ORDENANZA de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de ZARAGOZA (B.O.A. nº 9 de 22 de ENERO de 2.001).
 - ORDENANZA municipal para la eliminación de barreras de la comunicación y del transporte en el municipio de ZARAGOZA (B.O.P. nº 64 de 19 de MARZO de 2.002).

III.6.2.- DOTACION DE ESTACIONAMIENTOS DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 2.4.2. a 2.4.12 de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA.

III.7.- CONDICIONES ESTETICAS.

Además de regir lo dispuesto en las NORMAS URBANISTICAS del vigente PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA, en lo que sea de aplicación al tipo de construcción admitida en el PLAN ESPECIAL, específicamente se señalan los aspectos siguientes.

- No se admitirán medianiles al descubierto, debiendo tratarse como fachada y con acabados propios de tal condición.

- Los vallados de parcelas se definirán mediante un proyecto de ejecución unitario, incluyéndose el vallado de separación con el área de influencia de la ACEQUIA de URDAN. ✓

III.8.- PROYECTO DE URBANIZACION.

Abarcará la totalidad del AREA de INTERVENCION F-75-1 con excepción de los SUELOS de SISTEMAS GENERALES a ceder al EXMO. AYUNTAMIENTO: SISTEMA GENERAL de ZONA VERDE, y comprenderá la urbanización de la AVDA. de MONTAÑANA desde el borde de calzada de esta hasta el límite del AREA, si hiciera falta, incluso, actuando fuera de los límites del AREA, de ser ello posible. ✓

La ejecución se llevará a cabo de conformidad al PLAN de ETAPAS del PLAN ESPECIAL.

IV.- PLAN DE ETAPAS.-

Existe una sola AREA de INTERVENCION, un único ámbito de gestión, que se corresponde con una sola UNIDAD de EJECUCION, coincidente con la totalidad del ámbito, que se desarrollará en una UNICA ETAPA.

El sistema de actuación elegido es el de COMPENSACION.

Aprobado definitivamente el PLANEAMIENTO exigido debe realizarse la gestión del mismo, así como proceder a la realización de las obras de urbanización previstas.

Por consiguiente se plantean los siguientes plazos para:

- GESTION DEL PLANEAMIENTO.

Se establece un plazo de presentación a trámite del PROYECTO de BASES y ESTATUTOS y CONSTITUCION de la JUNTA de COMPENSACION de SEIS MESES, desde la aprobación definitiva del PLAN ESPECIAL.

Se establece un plazo de presentación a trámite del PROYECTO de COMPENSACION de SEIS MESES, desde la aprobación definitiva del PROYECTO de BASES y ESTATUTOS de la JUNTA de COMPENSACION.