

SECCION QUINTA

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

Gerencia Municipal de Urbanismo

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística Núm. 10.361

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007, acordó:

«Primero. — Aprobar con carácter definitivo Plan especial del área de intervención F-89-1, instado por Ana Morfíño Madueño, actuando en representación de Nyesa Viviendas Zaragoza, S. L., según texto refundido visado por el COAA en fechas 29 de diciembre de 2006 y 13 de julio de 2007, con las modificaciones introducidas en comparecencia de 13 de julio de 2007, así como estudio geotécnico y estudio de ruidos.

Segundo. — Desestimar la alegación presentada por las entidades mercantiles BR Grupo de Empresas, S.A., que actúa en representación de la Compañía Promotora de Construcciones Urbanas, S. A. (Contrusa), y Viviendas Eriste, S. L., en los términos de los informes de los servicios Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fechas 6 y 12 de febrero de 2007, de los que se adjunta copia. Informar a Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., acerca de los efectos del silencio administrativo en relación con las contra alegaciones presentadas en el trámite de información pública, en los términos expresados en el informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 12 de febrero de 2007.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, junto con las normas urbanísticas del plan especial del área de intervención F-89-1, en el BOPZ, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico.

Cuarto. — En el proyecto de urbanización se dará cumplimiento a las prescripciones de los informes emitidos por el Departamento de Infraestructuras, la Unidad de Ingeniería Urbana en fecha 2 de agosto de 2005 y el Servicio de Movilidad Urbana de 14 de julio de 2005.

Quinto. — Remitir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza copia de los documentos integrantes del Plan especial aprobado definitivamente, junto con el informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 13 de julio de 2007, en el que se contesta al dictamen de 29 de marzo de 2007, 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 planeamiento urbanístico.

Sexto. — Inscribir el acuerdo de aprobación definitiva en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, según dispone el artículo 145 del Reglamento de planeamiento urbanístico.

Séptimo. — Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, con indicación de los recursos procedentes.

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 de las Ordenanzas reguladoras del citado instrumento de planeamiento, según el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes, recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional 4.ª 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 ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Zaragoza a 2 de agosto de 2007. — El secretario general, P.D.: El vicesecretario general, Luis Jiménez Abad.

ANEXO

TÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I. — Generalidades

Artículo 1.º Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Especial del área de intervención F-89-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

Art. 2.º Integración normativa.

2.1. Las Normas Urbanísticas del Plan General y la regulación contenida en las presentes Normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial.

2.2. Las presentes Normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 3.º Vigencia.

3.1. Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y estas Normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare ésta carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

3.2. La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 4.º Interpretación.

4.1. El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial 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 mismo.

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

—La coherencia con el Plan General.

4.2. En la interpretación de los distintos documentos del Plan Especial se aplicarán los siguientes criterios:

—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 apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las ordenanzas urbanísticas, 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 primer apartado, 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 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.

—En ningún caso la interpretación del Plan Especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General.

Capítulo II. — Terminología de conceptos

Art. 5.º Terminología de conceptos.

5.1. Zonificación: Cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan Especial, las distintas zonificaciones se delimitan en el plano 0.01.

5.2. Área de Movimiento: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano 0.03.1 y 0.03.2.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I. — Clasificación y calificación del suelo

Art. 6.º Clasificación y calificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano y las calificaciones que se derivan de las determinaciones establecidas para el Área de Intervención F-89-1 en el Plan General.

Art. 7.º Condición del suelo.

7.1. Suelo Público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación 0.01 como Viales Públicos, espacio libre, zona verde y Equipamiento Público, más la parcela destinada a vivienda de promoción pública.

7.2. Suelo Privado. Constituye el suelo susceptible de aprovechamiento privado el resto de los terrenos del Plan, calificados en el plano de zonificación 0.01 como zonas RL.

Art. 8.º Zonificación.

El suelo ordenado en el presente Plan Especial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano 0.01 "Zonificación".

1. RL-1. Comprenden terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda libre.

2. RP-1. Comprende los terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda protegida.

3. Equipamientos, zonas verdes y servicios públicos. Comprende los terrenos destinados a usos de equipamientos y servicios públicos, viarios y zonas verdes.

La regulación y usos específicos de esos espacios se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 20 a 24).

Capítulo II. — Estudios de detalle

Art. 9.º Estudios de detalle.

9.1. La edificación en el ámbito de cada una de las manzanas completas de usos lucrativos no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, sino

que cada proyecto edificatorio dará cumplimiento a las condiciones de aprovechamiento y a las condiciones de uso fijadas por el Plan Especial.

Capítulo III. — Parcelaciones

Art. 10. Usos lucrativos.

10.1. Si como consecuencia del proyecto de reparcelación o de futuras parcelaciones se dividiera alguna de las manzanas reseñadas en el Plan Especial Parcial, se deberá redactar conjuntamente un Estudio de Detalle en el que se concreten los parámetros correspondientes a cada una de las parcelas resultantes.

El Estudio de Detalle a presentar se refiere al reparto de la edificabilidad concebida a la manzana por el Plan y a la determinación de la ubicación de los volúmenes permitidos por el Plan, sin que la formulación del Estudio de Detalle pueda suponer variaciones de edificabilidad entre las parcelas, así como aumentos de ocupación o cambios de usos. La tramitación de este Estudio de Detalle se realizará conjuntamente con el proyecto de Reparcelación, al amparo de lo expuesto en el artículo 93, apartado 4, del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978.

10.2. Las parcelas resultantes no podrán ser inferiores a 2.000 metros cuadrados y en cualquier caso de modo que quede garantizado el acceso por vial público.

10.3. El proyecto de reparcelación recogerá en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.

Capítulo IV. — Proyecto de urbanización

Art. 11. Naturaleza y contenido.

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Especial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
2. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios.
3. Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
5. Red de telefonía y telecomunicaciones.
6. Red de gas.

Art. 12. Ambito.

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 por configurarse este como una sola unidad de ejecución. El proyecto de urbanización se completará si fuera necesario, con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

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 realización con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

Con las garantías pertinentes se podrán simultanear los procesos de Edificación y urbanización.

Art. 13. Condiciones de trazado de las redes.

13.1. Condiciones generales 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, abasteciendo 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, espacios libres o zonas verdes.

4. 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.

5. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

13.2. 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. Aunque el diseño de los elementos de urbanización de la red viaria tiene carácter orientativo hay que señalar que el proyecto de urbanización contemplará los siguientes aspectos:

—Las alineaciones de bordillos en ambas cambios de dirección han de presentar directrices circulares de radio suficiente para garantizar la accesibilidad de vehículos de emergencia.

—Los aparcamientos en batería no se dispondrán en curvas.

—Los viarios proyectados, tanto aceras como calzadas han de presentar una correcta continuidad con los viarios ejecutados en la urbanización colindante del Sector 89-1.

3. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas se vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.

En cuanto a barreras arquitectónicas se estarán a lo que dispone la Ley aragonesa 3/1997, de 7 de abril, y en particular lo que se especifica en el Anexo II y en lo relativo a "Itinerarios accesibles", la dotación de plazas de estacionamiento de vehículos para personas que transporten personas con limitaciones funcionales y mobiliario adaptado o accesible.

En lo relativo a la protección contra incendios el plan prevé y el proyecto de urbanización posibilitará el adecuado acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios.

4. 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.

13.3. Características de los espacios libres:

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;

Art. 14. Condiciones geotécnicas en proyecto de urbanización.

Dada la proximidad de dolinas al área, y a efectos de prevención de riesgos de hundimiento de auge kárstico, el proyecto de urbanización y edificación contemplará los siguientes aspectos:

A. El estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización justificará la suficiencia de los estudios realizados, o por el contrario la necesidad de su complemento.

B. Siempre que sea posible se colocarán tubos piezométricos en los sondeos realizados que permitan el control y seguimiento del nivel freático en el área.

C. 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 la ejecución del planeamiento 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 costes de urbanización, y su contenido mínimo ha de incluir: control y toma de datos del nivel freático, inspección periódica de posibles asientos en la zona (instalación de testigos para el seguimiento de la evolución de las dolinas, etc.) 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.

D. 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 de ser fijado según los informes jurídicos por la Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano, en razón de la complejidad de las obras de urbanización a ejecutar y de la especificidad de los problemas geológicos a resolver.

E. El proyecto de urbanización deberá contemplar la estabilización y, en su caso saneo, de los hundimientos constatados (así como de aquellos otros que se pudieran detectar durante el desarrollo del sector) en los suelos de cesión, adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.

F. Cuando haya de construirse o incorporarse una infraestructura susceptible de transportar agua sobre la zona, se adoptarán las medidas necesarias para evitar, tal y como se indica en el estudio geotécnico, la aportación de aguas al subsuelo, garantizando la estanqueidad de las conducciones (revestimientos especiales de conductos, de acequias, tramos de tubo mas cortos para lograr cierta flexibilidad en la conducción etc.), minimizando 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, ...), aplicando medidas encaminadas a evitar variaciones importantes del nivel freático (control de captaciones en pozos) y previendo dispositivos de control de fuga de aguas (apoyando las conducciones de agua sobre un material drenante que permita identificar con prontitud, por su presencia en arquetas, las posibles pérdidas de agua), incluyendo entre estos una instrumentalización básica de las redes de saneamiento y abastecimiento que permita su sectorización, estableciendo para ello los correspondientes equipos de medida.

TÍTULO III

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. — Condiciones técnicas de las obras en relación con la red viaria

Art. 15. Línea de edificación.

15.1. La edificación de las manzanas de usos lucrativos deberán estar comprendidas dentro de las áreas de movimiento señaladas con los planos de ordenación (plano 0.03.1 y 0.03.2).

15.2. La línea de la edificación en las parcelas de equipamiento público será la resultante de las normas del Plan General en materia relativa a retanques y ocupación.

Art. 16. Vuelos.

16.1. Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas del Plan General.

Los vuelos a espacios libres privados se adaptarán a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2.2.34 de las Normas del Plan General.

Art. 17. Estacionamientos.

17.1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano 0.02 vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

17.2. En las manzanas de usos lucrativos los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las Normas del vigente Plan General.

Capítulo II. — Condiciones comunes a las distintas zonas**Art. 18. Construcciones sobre la altura máxima.**

Se regirán por las Normas y Ordenanzas del Plan General.

Art. 19. Condiciones formales.

19.1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

19.2. En las fachadas se prohíbe el uso de bloque de hormigón común para revocar, enfoscados sin revestir, balastradas y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas.

19.3. En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balastradas prefabricadas.

19.4. En caso de habilitarse en planta baja locales comerciales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento de fachada, debiendo quedar solo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de fachada.

Art. 20. Ocupación máxima y condiciones de posición.

Dentro de las áreas de movimiento, la ocupación será tal que, en todo caso, permitirá cumplir la condición de vivienda exterior que exige una separación de dos tercios de altura del edificio enfrentado, con la admisión en su caso de escalonamientos.

El plano 0.03.5 de propuesta orientativa acredita el cumplimiento de la condición de vivienda exterior respecto de una solución orientativa y no vinculante de la futura edificación.

La ocupación máxima y las áreas de movimiento de la edificación serán las grafadas en los planos 0.03.1 y 0.03.2.

En plantas alzadas del área de movimiento en la manzana RP-1 es de 1.003,84 metros cuadrados y en la RL-1, 6.623,14 metros cuadrados, lo que supone el 19,50% y el 38,93%, respectivamente, de las parcelas residenciales y el 17,17% de la superficie total del área.

La separación mínima tanto de edificios dentro de la misma parcela como con otros edificios situados en otras parcelas se regula mediante lo dispuesto en el art. 4.2.2 de las Normas del Plan General.

Art. 21. Condiciones geotécnicas en proyección de edificación.

En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios de las Normas Tecnológicas de la Edificación para Estudios Geotécnicos de las Cimentaciones (NTE CEG) relativas a campañas de reconocimiento de categoría IV (CEG-4).

Capítulo III. — Normas particulares de cada zona**Art. 22. Zona de edificación residencial colectiva con algún régimen de protección pública.****22.1. Limitaciones de aprovechamiento:****1. Tipo de edificación:**

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, en bloque.

2. Condiciones de parcelación:

La manzana delimitada por el plano de ordenación de la edificación del plan especial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituye una parcela independientes.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición y ocupación de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano 0.03.2 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada.

No se dejarán medianeras vistas.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100% del área de movimiento.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de cinco (B+4), con una disposición orientativa según el plano 0.03.5.

La altura máxima no se fija en la ficha del Plan General para esta área. Si bien la altura para la zona A3 grado 1 es de 4 plantas y 13 metros, dado las características geológicas del terreno, con la presencia de dolinas próximas que afectan a una buena parte de las parcelas el Plan plantea una altura máxima de B+4.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

Manzana: RP-1.

Superficie parcela: 5.148,93 metros cuadrados.

Altura máxima: B+4.

Número máximo de viviendas VPO: 32.

Superficie edificable precio máximo (m²): 4.037,72.

6. Vuelos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados, rigiéndose los vuelos exteriores a vial por las limitaciones establecidas con carácter genérico por el plan general. Los vuelos a espacios libres privados se adaptarán a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2.2.34 de las Normas del Plan General.

22.2. Condiciones de uso:

1. Uso principal. Vivienda colectiva, sujeta a los regímenes de protección oficial que se indican, o a los que en su caso se consideren equivalentes en caso de variación de las categorías contempladas por la legislación específica sobre protección de la vivienda, se admite la vivienda en planta baja.

2. Usos compatibles y complementarios. Los considerados en el artículo 4.2.9 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-3 grado 1, con excepción de la vivienda unifamiliar.

Art. 23. Zona de edificación residencial colectiva libre.**23.1. Limitaciones de aprovechamiento:****1. Tipo de edificación:**

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen libre, dentro de áreas de movimiento.

2. Condiciones de parcelación:

La manzana delimitada por el plano de ordenación de la edificación del plan especial a la que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá parcela independiente, se dividirá mediante la tramitación simultánea de un estudio de detalle junto con la reparcelación, o en su caso con la licencia de parcelación, que asigne la edificabilidad a cada una de las parcelas resultantes, la aplicación del artículo 93.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición y ocupación de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano 0.03.2 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos estarán de acuerdo al artículo 16 de las presentes normas.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100% del área de movimiento.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de cinco (B+4) y una disposición orientativa según el plano 0.03.5.

La altura máxima no se fija en la ficha del Plan General para esta área. Si bien la altura para la zona A3 grado 1 es de 4 plantas y 13 metros, dado las características geológicas del terreno, con la presencia de dolinas próximas que afectan a una buena parte de las parcelas el Plan plantea una altura máxima de B+4.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

Manzana: RL-1.

Superficie parcela: 17.013,35 metros cuadrados.

Altura máxima: B+4.

Número máximo de viviendas libres: 145.

Superficie edificable viviendas libres: 18.169,97 metros cuadrados.

6. Vuelos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados, por las limitaciones establecidas en el artículo 15 de las presentes normas.

23.2. Condiciones de uso:

1. Uso principal. Vivienda colectiva. Permitiéndose su uso en Planta Baja.

2. Usos complementarios y compatibles. Los considerados en el artículo 4.2.9 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-3 grado 1, con exclusión de la vivienda unifamiliar.

Art. 24. Zona de equipamiento.

1. Usos permitidos: Las parcelas de equipamiento suponen ampliación de las parcelas de cesión del sector colindante tal como se indica en la documentación gráfica, una de ellas con una superficie de 5.933,88 metros cuadrados tiene uso deportivo y otra con 1.459,38 metros cuadrados uso escolar. A su vez estos usos estarán a lo dispuesto en el artículo 2.7.13.1 y 2.7.13.2 de las Normas del Plan General.

2. Altura máxima, edificabilidad y retranqueos: los resultantes de la aplicación de las normas 8.2.15 en relación con las 8.2.17 del Plan General.

Art. 25. Zona de espacios libres.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General, y asimismo a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 13 de las presentes ordenanzas.

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística Núm. 10.845

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter inicial modificación de estudio de detalle en el Campus Universitario de "Fernando el Católico", con el objeto de determinar la edificabilidad que corresponde al nuevo Centro de Investigación Biomédica de Aragón que se va a construir en el área 17 del Campus Universitario, fijar las condiciones de posición del nuevo edificio, distintas de las condiciones generales de la zona A-2, y establecer la cota de la planta baja y los orígenes de medición de la altura, al amparo de lo dispuesto en los artículos