

SECCIÓN QUINTA

Núm. 1807

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2023, en expediente 997431/2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación núm. 1 del Plan especial del área de intervención F-55-4, según texto consolidado de las normas urbanísticas, fichas de las parcelas, planos P-01 A, P-06, P-10 y P-11 y CD aportados en fecha 27 de enero de 2023 a instancia de Rebeca Reberter Fontclara, en representación de la Junta de Compensación del área F-55-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Esta modificación tiene por objeto cambiar la calificación de una porción de suelo de la parcela de zona verde pública de 608 metros cuadrados, en la que se crea una nueva parcela pública de servicios de infraestructuras para ubicar un tanque de tormentas para la evacuación de aguas pluviales.

Dicho objeto se ha visto ampliado a consecuencia de la tramitación del proyecto de urbanización en el sentido indicado en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 9 de febrero de 2023.

Segundo. — Desestimar las alegaciones planteadas por la Comunidad de Regantes del Término del Rabal de Zaragoza, en el sentido del informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 9 de febrero de 2023, del cual se le da traslado junto con el presente acuerdo.

Tercero. — Condicionar la publicación del presente acuerdo a la aportación por la promoción del expediente de dos ejemplares de memoria adaptada al contenido normativo que se aprueba definitivamente, junto con normas urbanísticas consolidadas, fichas de las parcelas, planos y cedé.

Cuarto. — Dar traslado del presente acuerdo al expediente núm. 966223/2019, en el que se tramita actualización del proyecto de urbanización del área.

Quinto. — Con carácter previo a la publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* del presente acuerdo junto con las normas urbanísticas del Plan especial, remitir copia del proyecto aprobado definitivamente en soporte digital al Consejo Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.6, por remisión del artículo 64.2, y la disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Sexto. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento Urbanístico, vigente de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Séptimo. — El proyecto de reparcelación del área de intervención F-55-4 habrá de adecuarse a las nuevas determinaciones de la modificación de Plan especial, a cuyo efecto se requiere que por la Junta de Compensación se formule la correspondiente operación jurídica complementaria.

Octavo. — 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 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 ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

I. C. de Zaragoza, 13 de marzo de 2023. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada- jefa del Servicio, Vanesa Laguarda Soro.

**TEXTO CONSOLIDADO
NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL
ÁREA F-55-4 DEL PGOU DE ZARAGOZA**

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
PRELIMINARES

Artículo 1. Objeto.

La presente normativa tiene por objeto regular lo concerniente a las determinaciones urbanísticas del área de intervención F-55-4 (avenida de Cataluña, calle Río Ara y calle Río Grío), perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Esta relación de preceptos que concretan para dicho ámbito las determinaciones de carácter normativo, tienen como complementarias las establecidas en el Plan General.

Art. 2. Contenido del documento.

1. El alcance normativo del Plan especial en el Área de Intervención F-55-4 será el comprendido en los documentos que lo integran y que, de acuerdo con los artículos 48 y 58 de la Ley 5/1999, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, y artículo 112 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de Planeamiento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística Aragonesa son: Memoria justificativa, normativa urbanística, plan de etapas, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, planos de información, planos de ordenación, fichas técnicas del presente Plan especial y, según el informe emitido por la Unidad de Ingeniería y Desarrollo Urbano, los planos de situación actual y situación modificada para las avenidas del Ebro y del Gállego del documento hidrológico.

2. En todo lo no regulado en presente documento será de aplicación el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 3. Vigencia y efectividad.

1. El Plan especial del área de intervención F-55-4 del PGOU de Zaragoza, una vez publicada su aprobación definitiva y publicadas sus Ordenanzas, será inmediatamente ejecutivo y tendrá una vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión de acuerdo con el articulado de estas normas.

2. Las determinaciones del Plan especial serán de aplicación obligatoria para su ejecución mientras perdure su vigencia y obligarán por igual a los particulares y a las Administraciones públicas.

Art. 4. Ámbito.

El Plan especial será de aplicación en la totalidad del ámbito delimitado del Área de Intervención F-55-4 del PGOU de Zaragoza.

Art. 5. Modificación del documento.

Las determinaciones del Plan especial podrán modificarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

Art. 6. Interpretación y prevalencia.

1. La interpretación de los distintos documentos que integran el presente Plan especial se hará en el contexto general de la memoria y la normativa urbanística, atendiendo al espíritu y objetivos de aquella y con subordinación a esta, sin perjuicio

de que el Ayuntamiento de Zaragoza en ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación por los administrados de las presentes Ordenanzas.

Los acuerdos que adopte al respecto serán publicados en el BOPZ.

2. Respecto a la prevalencia entre los contenidos de los distintos documentos integrantes del Plan especial:

a) En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

b) En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las normas urbanísticas.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7. *Clasificación del suelo.*

1. Los terrenos del área de intervención F-55-4 están clasificados como suelo urbano no consolidado y englobados dentro de las zonas denominadas como F dentro del Plan General de Zaragoza, que corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos pendientes de ordenación mediante un Plan especial y de la gestión consiguiente.

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, con los que se ejecute totalmente el plan. Los terrenos deberán disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Art. 8. *Sistemas generales.*

1. Los sistemas generales son el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante en el desarrollo urbano, constituidos por las comunicaciones sus zonas de protección, espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios y redes arteriales.

2. El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza delimita como sistema general urbano dentro del área de intervención F-55-4, una vía colectora. Las vías colectoras según lo establecido en el artículo 2.1, 13.2 de las normas urbanísticas del Plan General son consideradas a todos los efectos como dotaciones locales, por lo que forman parte de los deberes de urbanización y el suelo de las mismas se contabiliza como superficie de base para la aplicación de la edificabilidad.

La porción de terreno comprendida entre la futura alineación de la avenida Cataluña y el límite norte del ámbito del área de intervención, porción de suelo destinada a la ampliación de la avenida Cataluña, se califica como sistema general urbano. Esta superficie, que según el Plan General tiene el carácter de vía colectora, se urbanizará como los demás viales previstos según el trazado y diseño incluido en el Plan, que se definirá posteriormente en el proyecto de urbanización.

Art. 9. *Sistemas locales.*

Constituyen los sistemas o dotaciones locales las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o el refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

En el presente Plan especial nos encontramos con sistema local viario y sistema local de zonas verdes y espacios libres.

La zona calificada como sistema viario se diseñará según lo dispuesto en los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 7.2.9 de las normas urbanísticas del Plan General de Zaragoza.

Art. 10. *Sistema de zonas verdes, espacios libres e infraestructuras.*

La zona calificada como zona verde se regirá según lo dispuesto en el capítulo 8, artículo 8.2.7, de las normas urbanísticas del Plan General.

La parcela en que se ubica el tanque de tormentas se califica como parcela de infraestructuras. La infraestructura principal de dicho tanque será subterránea. Se permitirá la construcción de una caseta sobre rasante para que cumpla la función de

aireación, acceso para reposición de equipos, supervisión y ubicación de elementos electrónicos sensibles de control, facilitando todas esas tareas de forma segura y eficiente a los operarios. El tanque de tormentas no afectará a los accesos de la zona verde, ni a su tratamiento como parque y zona de juegos, sin que genere obstáculos de insolación ni de vistas, y se integrará con su entorno mediante pantallas vegetales y tapices verdes de las partes de infraestructuras aptas para ello.

Las condiciones de posición de la edificación respetarán un mínimo de 1,5 metros de retranqueo a cualquier lindero de parcela. Las específicas medidas de su inserción paisajística con la colocación de seto perimetral vegetal se concretarán en el texto refundido actualizado del proyecto de urbanización del área F-55-4.

CAPÍTULO III RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 11. *Remisión de usos y tipología de la edificación.*

En todo lo no regulado por las presentes normas urbanísticas, los usos y tipología de la edificación se remitirán a lo regulado por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para la zona A2; edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva.

Art. 12. *Definición y tipos de edificación.*

1. Según lo dispuesto en el artículo 4.2.4 de las normas urbanísticas del Plan General, el tipo de edificación en esta zona consistirá en edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva.

Según el mismo artículo, los tipos de edificación serán los propios de la edificación aislada de viviendas colectivas: Bloques de desarrollo dominante en altura, desarrollos laminares, en rediente, rodeando el perímetro de la manzana para semejar ordenaciones cerradas, etc.

2. Los tipos edificatorios previstos son los establecidos en las fichas urbanísticas de las presentes normas, dentro de los establecidos en el artículo 4.2.4 de las normas urbanísticas del Plan General.

Art. 13. *Condiciones de posición.*

1. Las condiciones en los edificios son las establecidas en los planos de ordenación del texto refundido de la modificación aislada núm. 1 del Plan especial del Área F-55-4. La separación entre edificios cumple con lo dispuesto en las normas del Plan General, según el cual la separación mínima entre los edificios tanto los situados en la misma parcela como entre los situados en diferentes parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada con 0,67.

El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

2. Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, estos tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose coincidir su fachada con la alineación a vial, o bien estableciéndose servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se haya de acceder a los locales.

3. Mediante estudio de detalle de la manzana completa en el que se fije la posición de los volúmenes edificatorios, se podrán modificar las áreas de movimiento de la edificación en planta baja y plantas alzadas previstas en los planos de ordenación del texto refundido de la modificación aislada núm. 1 del Plan especial del Área F-55-4, justificando su racionalidad y viabilidad técnica de la propuesta edificatoria respetando las alineaciones obligatorias previstas en el Plan especial.

4. En la manzana C al menos la mitad de la superficie de la parcela de espacio libre privado, se destinará a zona verde.

5. El área de movimiento de edificación en planta baja de accesos a edificaciones y a garajes, y servicios de urbanización e infraestructuras, no podrá destinarse ni a vivienda ni a local comercial.

Art. 14. *Condiciones de aprovechamiento.*

Las condiciones de aprovechamiento de las parcelas son las establecidas en las fichas urbanísticas de las presentes normas. Dichas fichas cumplen lo dispuesto en el artículo 4.2.5 de las normas urbanísticas del Plan General y en el cuadro resumen reflejado en el artículo 32 de las presentes normas urbanísticas del Plan especial.

Tanto las condiciones de ocupación, como de altura y edificabilidad son las que vienen expuestas en las correspondientes fichas urbanísticas.

Art. 15. Parcela mínima.

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.

Art. 16. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso del ámbito se regirán por lo establecido en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 17. Alineaciones de la edificación.

El presente Plan especial se remite para la regulación de las alineaciones, en todo lo no regulado por las normas del presente Plan especial, a lo establecido en el capítulo 2, artículo 2.2.10 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 18. Rasantes.

El presente Plan especial se remite en cuanto a la regulación de las rasantes, en todo lo no regulado por las normas del presente Plan especial, a las disposiciones contenidas en el capítulo 2, artículos 2.2.8 y 2.2.9 de las normas urbanísticas del Plan General.

Art. 19. Retranqueos.

El presente Plan especial se remite para la regulación de los retranqueos, en todo lo no regulado por las normas del presente Plan especial, a las disposiciones contenidas en el capítulo 2, artículo 2.2.11 de las normas urbanísticas del Plan General.

Art. 20. Altura de los edificios.

El presente Plan especial se remite para la regulación de las alturas de los edificios, en todo lo no regulado por las normas del presente Plan especial, a las disposiciones contenidas en el capítulo 2, artículos 2.2.20 y 2.2.21 de las normas urbanísticas del Plan General.

Art. 21. Alturas de planta.

En cuanto a alturas de planta y alturas libres de planta, así como a la denominación y características de las distintas plantas: Planta baja, entreplantas y plantas bajo rasante, se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos del capítulo 2 de las normas del Plan General: 2.2.23, 2.2.24, 2.2.25, 2.2.28, 2.2.29.

Art. 22. Cuerpos salientes, entrantes y vuelos.

Las características, dimensiones y condiciones para la disposición de entrantes, salientes y vuelos quedan regulados por los artículos 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34, 2.2.35 y 2.2.36 de las normas urbanísticas del Plan General.

Art. 23. Cubiertas.

Las cubiertas serán preferiblemente planas, aunque también se podrán construir cubiertas inclinadas, siempre dentro de lo establecido en el artículo 2.2.22 de las normas del Plan General de Zaragoza.

Art. 24. Construcciones admitidas por encima de la altura.

Se regularán según lo establecido en el contenido del artículo 2.2.22 de las normas urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO IV URBANIZACIÓN

Art. 25. Cumplimiento de la normativa sobre barreras arquitectónicas.

En la totalidad de la urbanización y las edificaciones reguladas en esta normativa serán de obligada observancia las determinaciones relativas a la eliminación de barreras arquitectónicas que se recogen en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de Comunicación.

Art. 26. Cumplimiento de la normativa sobre protección contra ruidos y vibraciones.

En función de lo establecido en el estudio de evaluación previa de las condiciones acústicas del Área de Intervención F-55-4, realizado de conformidad con lo

establecido en la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones, de 31 de octubre de 2001, se desprende que los niveles de ruido en la fachada del edificio orientado hacia la avenida Cataluña superan los niveles sonoros diurno y nocturno respectivamente en tanto que en las de los orientados hacia la prolongación del avenida de la Jota se superan los niveles sonoros nocturnos.

En virtud de lo anterior, las medidas correctoras o cualesquiera otras que den lugar a un incremento del aislamiento global del ruido aéreo de las fachadas de 6 dB(A) respecto al establecido por la NBE –CA-88, se deberán aplicar a la fachada del edificio orientado hacia la avenida Cataluña y a la de los edificios orientados hacia la prolongación de la avenida La Jota.

Entre las medidas correctoras se proponen las siguientes:

- Utilización de ladrillo caravista macizo en el exterior del edificio.
- Cámara de aislamiento térmico formada por dos capas de material fonoabsorbente.
- Utilización en el interior de la vivienda de ladrillo gero o macizo de alta intensidad.
- Para las luces (ventanales), instalación de vidrio Climatit de dos hojas, una de 6 mm y otra de 4 mm, instaladas sobre carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y acústico.
- Inclinación de los frontales a balconadas.

Art. 27. *Cumplimiento de la normativa sobre protección contra incendios.*

En la totalidad de la urbanización del ámbito regulado en esta normativa será de obligada observancia el cumplimiento de la Ordenanza municipal de protección contra incendios, de 29 de junio de 1995, así como las modificaciones efectuadas; la primera el 20 de octubre de 1998 y la segunda el 17 de junio de 2000, o la normativa vigente que la sustituya.

La disposición de los hidrantes contra incendios y su interdistancia serán las que indica la normativa vigente de prevención y extinción de incendios (CPI y Ordenanzas Municipales).

Art. 28. *Condiciones a tener en cuenta en el proyecto de urbanización.*

—Inundabilidad:

Aunque las cotas de rasantes sean orientativas, en el Proyecto de Urbanización se deberá tener en cuenta la obligación de situar todo el Área de Intervención por encima de la cota 197,52 msnm, por ser la cota de inundación del río Gállego para un período de retorno de 500 años. La determinación del específico riesgo de inundabilidad de los suelos del área se determinará en el texto refundido actualizado del Proyecto de Urbanización del Área F-55-4, realizándose en su caso las actuaciones previstas en la normativa sectorial aplicable.

—Abastecimiento:

- Las redes de infraestructuras del presente Plan especial son de carácter orientativo, debiéndose justificar su trazado, características, diámetros, materiales, rasantes, etc., en el correspondiente proyecto de urbanización. 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.

- La disposición de los hidrantes contra incendios y su interdistancia serán las que indica la normativa vigente de prevención y extinción de incendios

- Debe colocarse tubería de 150 mm de diámetro en la confrontación con la avenida de Cataluña y cerrar malla con las existentes en la calle Río Grio.

- En las zonas verdes privadas el riego deberá hacerse a partir de un contador contratado con el Ayuntamiento.

- Las tuberías serán de fundición dúctil de la serie K=40 de color azul. En los puntos altos se colocarán ventosas y desagües en los puntos bajos.

- Las tomas de agua se solicitarán en expediente aparte.

—Saneamiento:

- La red de saneamiento del sector será de tipo separativo. Las aguas residuales se conectarán a colector existente. Las aguas pluviales se gestionarán en tanque de tormentas y se verterán controladamente en colector existente.

- Los ramales de la red de saneamiento se plantearán con tubería de diámetro mínimo 30 cm con junta de goma.

- Las acometidas se solicitarán en expediente aparte.

—Alumbrado público:

- Las obras e instalaciones que se proyecten deberán cumplimentar la normativa actual en vigor para este tipo de instalaciones (Reglamento electrotécnico para baja tensión según Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y demás normativa nacional e internacional que le sea de aplicación).

- En el presupuesto se deberá contemplar la retirada de la actual instalación de alumbrado.

- El alumbrado público de los viarios de circulación se proyectará con columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado a implantar en ambas aceras, de altura e interdistancias adecuadas para obtener los resultados luminotécnicos deseados.

- Todas las luminarias proyectadas deberán llevar bloque óptico con la fotometría adecuada con un índice de protección mínimo del mismo IP65 para las luminarias para viales de circulación rodada e IP55 para las zonas verdes o andadores peatonales y diseñadas de tal forma que la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal para evitar la polución luminosa.

- En las zonas verdes deberá incluirse el correspondiente alumbrado, mediante columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado de 4 metros de altura.

- Con carácter general, todos los modelos deberán cumplir las normas técnicas municipales para instalaciones de alumbrado público, aprobadas por el Ayuntamiento Pleno el 19 de mayo de 2003.

- En las aceras donde se proyecten alcorques para la plantación de árboles así como en las zonas verdes, la distancia del arbolado con los soportes de alumbrado será como mínimo de 5 metros.

- De carácter general, en aceras de menos de 2 metros de anchura, la implantación del alumbrado público deberá realizarse por las fachadas de los edificios que se proyecten o alternativa más conveniente e idónea.

- Las paredes de las arquetas de derivación, paso o cruce de calzada serán construidas con hormigón HM-30 o compuestas por piezas de polipropileno con cargas ensambladas entre sí.

- En las canalizaciones tanto sea en acera, tierra o de cruce de calzada los tubos a instalar serán de PVC-U tipo de presión PN-6 de 110 mm de diámetro y 2,7 mm de espesor, según la norma UNE-EN-1452, o también de doble pared corrugado por el exterior y liso por el interior, del mismo diámetro, y según norma UNE-EN-50086-2-4-N, cubriendo los mismos con hormigón HM-12,5.

- La instalación de alumbrado público deberá disponer de los dispositivos adecuados más idóneos para poder efectuar una reducción del flujo luminoso emitido por las lámparas (reactancias de dos niveles de potencia, estabilizadores reguladores en cabecera de línea, etc.), manteniendo en todo momento las prestaciones luminotécnicas de calidad previstas.

- El centro de mando a instalar tendrá un compartimiento aparte para la compañía suministradora y unas medidas de 1730x1610x460 mm.

- Los niveles luminotécnicos requeridos serán de 30 lux para las vías con circulación rodada y de 18 lux para las zonas verdes y andadores.

- El alumbrado de las zonas privadas será independiente del alumbrado público objeto de recepción municipal.

—Movilidad urbana:

- El proyecto de urbanización distribuirá los espacios del viario urbano con arreglo a razonamientos técnicos y objetivos validados por los servicios técnicos municipales.

- Se intentará lograr que la mayor parte del espacio constituya itinerario peatonal accesible según la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

—Otras infraestructuras:

- Las zonas verdes deberán contar con sistema de riego y alumbrado público.
- Todas las líneas aéreas (energía eléctrica, telefonía...), tanto existentes como proyectadas, deberán convertirse en subterráneas dentro del ámbito de actuación, incluida la línea eléctrica a Movera que pasa por el sur del área.
- Previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización se deberán aportar informes de las compañías suministradoras de electricidad, gas y telecomunicaciones.
- Con las obras de urbanización del área se ejecutarán las instalaciones y redes eléctricas de media y baja tensión para el servicio de alumbrado aunque podrán no instalarse los centros de transformación eléctricos con su red de baja tensión en cada una de las cuatro manzanas hasta que se proceda a su desarrollo edificatorio. La Junta de Compensación asumirá como parte de su obligación de urbanización del área la garantía de la instalación de centros de transformación eléctricos con el desarrollo edificatorio de las respectivas manzanas del área.

Art. 29. Urbanización de los espacios públicos.

La urbanización de los espacios públicos habrá de ser ejecutada con cargo a la propiedad de los terrenos incluidos dentro del Área de Intervención F-55-4. El Ayuntamiento de Zaragoza no participará en los costes de urbanización.

El tramo de la avenida Cataluña incluido dentro del ámbito se adaptará al proyecto de transformación de la misma, en la parte que le corresponde, y sin que suponga retraso en su desarrollo.

Art. 30. Recepción de la urbanización.

Una vez certificado por la dirección de obras que estas han finalizado según el proyecto de urbanización aprobado al efecto, el Ayuntamiento procederá a la recepción provisional de las mismas. Los trámites de recepción de las obras se realizarán cumpliendo la legislación básica de contratos de las Administraciones públicas.

A partir de ese momento, se comenzará a contar el período de garantía fijado en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización, siendo por defecto el de un año. Durante ese período, el Ayuntamiento podrá señalar las deficiencias que supongan incumplimiento de las condiciones técnicas o legales de responsabilidad de la contrata a la cual procederá a subsanarlas iniciándose a su finalización un nuevo plazo de garantía.

Una vez finalizado el plazo de garantía se comprobarán todos aquellos elementos accesibles para verificar su correcta instalación. En caso de que no se aprecien deficiencias conforme a los párrafos anteriores, se entenderá acordada la recepción definitiva de las obras de urbanización.

**CAPÍTULO V
NORMAS PARTICULARES**

Art. 31. Sistema de actuación.

CUADRO RESUMEN PLAN ESPECIAL

SUPERFICIE APORTADA	39.011,4 m ²
SUPERFICIES DE CESIÓN	
11,40% ZONAS VERDES	4.437,50 m ²
1,50% SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	608,0 m ²
36,1% VIARIO	14.086,6 m ²
TOTAL CESIONES (49%)	19.132,1 m ²
SUPERFICIE PARA PARCELAS LUCRATIVAS (51%)	19.879,3 m ²

Edificabilidad (1,35 m ² /m ²)	52.665 m ²
Edificabilidad VPO (18,18%)	9.574 m ²
Edificabilidad viviendas libres (81,82%)	43.091 m ²
Número de Viviendas (115/Ha)	449 viviendas
Número de viviendas VPO (18,18%)	82 Viviendas
Número de viviendas libres (81,82%)	367 viviendas

SUPERFICIE DE PARCELAS LUCRATIVAS

MANZANA A	
BLOQUE 1	1.021,7 m ²
Superficie <i>privada restante</i>	1.736,1 m ²
TOTAL	2.757,8 m²

MANZANA B	
BLOQUE 2	803,4 m ²
BLOQUE 3	1.341,3 m ²
BLOQUE 4	762,7 m ²
Superficie <i>privada restante</i>	1.757,5 m ²
TOTAL	4.664,9 m²

MANZANA C	
BLOQUE 5	1.192,4 m ²
BLOQUE 6	844,8 m ²
BLOQUE 7	1.208,2 m ²
BLOQUE 8	1.003,0 m ²
Superficie <i>privada restante</i>	4.240,7 m ²
TOTAL	8.489,1 m²

BLOQUE 10	547,4 m ²
Superficie <i>privada restante</i>	2.034,9 m ²
TOTAL	3.967,5 m²

RESUMEN SUPERFICIES LUCRATIVAS

MANZANA A	2.757,8 m ²
MANZANA B	4.664,9 m ²
MANZANA C	8.489,1 m ²
MANZANA D	3.967,5 m ²
TOTAL	19.879,3 m²

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

MANZANA	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
A	BLOQUE 1: B+7 H max= 27,5 m	7.401 m ²	63
B	BLOQUE 2: B+4 H max= 18 m	14.320 m ²	122
	BLOQUE 3: B+7 H max= 27,5 m		
	BLOQUE 4: B+4 H max= 18 m		
C	BLOQUE 5: B+4 H max= 18 m	21.370 m ²	182
	BLOQUE 6: B+4 H max= 18 m		
	BLOQUE 7: B+7 H max= 27,5 m		
	BLOQUE 8: B+4 H max= 18 m		
D (VPO)	BLOQUE 9: B+4 H max= 18 m	9.574 m ²	82
	BLOQUE 10: B+7 H max= 27,5 m		
TOTAL		52.665 m²	449

Norma

Se establece para la unidad de ejecución en el presente Plan especial el sistema de actuación denominado sistema de compensación. La regulación de su desarrollo viene determinado en el capítulo III de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística Aragonesa, donde se regulan los sistemas de actuación indirecta.

Art. 32. *Parámetros urbanísticos generales de la ordenación.*

Art. 33. *Estudios de detalle.*

Cada ficha urbanística define las condiciones de una manzana, dentro de la cual se ubica un único bloque o varios bloques de edificación. La edificación resultante no requerirá la previa formulación y aprobación de estudios de detalle, siempre que se ajuste a las determinaciones que en cuanto a alineaciones, fondos edificables, alturas máximas, ocupación en planta y aprovechamiento se establecen en las mismas.

En el caso de que cada manzana (A, B, C o D) no se resuelva con un proyecto básico unitario, sí será necesaria la formulación de un estudio de detalle que determine las condiciones de volumen; alturas de planta, altura máxima, fondo edificable y vuelos comunes a toda la edificación perteneciente a la misma manzana, de tal modo que se consiga una construcción de condiciones volumétricas uniformes.

El estudio de detalle podrá establecer variaciones de la edificabilidad asignada a cada manzana por estas normas en un 5% al alza o a la baja, y del número de viviendas asignado a cada manzana por estas normas en un 10% al alza o a la baja (redondeándose a un número entero por defecto), siempre que la edificabilidad total del ámbito y el número total de viviendas asignado al ámbito no aumente, así como que no disminuya el número de viviendas protegidas. Tal variación se producirá siempre previamente a la obtención de la primera licencia en cualquiera de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación.