

texto refundido plan especial de reforma interior

ÁREA DE INTERVENCIÓN **G-69-1. ZARAGOZA**

**normas
urbanísticas**

fecha:
situación:
propiedad:
equipo redactor:

Mayo 2006
SAN JUAN DE MOZARRIFAR, ZARAGOZA
NOREBRO
Angel Vallejo Rubio, Arquitecto
Ignacio Pemán Gavín, Abogado


AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo
plenario de fecha **23 JUL 2006**
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Índice de la documentación completa

I - MEMORIA

II - ANEXOS A LA MEMORIA

III - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

IV - PLAN DE ETAPAS

V - NORMAS URBANÍSTICAS

VI - PLANOS

TÍTULO I.- Generalidades y terminología

CAPÍTULO I: Determinaciones generales

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2.- Integración normativa

Artículo 3.- Vigencia

Artículo 4.- Interpretación

CAPÍTULO II.- Terminología de conceptos

Artículo 5.- Manzanas

Artículo 6.- Bloques

Artículo 7.- Edificios

Artículo 8.- Altura

Artículo 9.- Vuelos

Artículo 10.- Área de Movimiento

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo

Artículo 11.- Clasificación del suelo

Artículo 12.- Calificación del suelo

CAPÍTULO II.- Estudios de Detalle

Artículo 13.- Supuestos de aprobación previa de Estudios de Detalle

Artículo 14.- Contenido y límite de los Estudios de Detalle

Artículo 15.- Legitimación para la formulación de Estudios de Detalle

CAPÍTULO III.- Parcelaciones y Reparcelaciones

Artículo 16.-Objetivos y contenido

TÍTULO III.- USO RESIDENCIAL.-

CAPÍTULO I.- ZONA TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO

• Sección Primera.- Generalidades

Artículo 17.- Ámbito

Artículo 18.- Regulación

Artículo 19.- Tipología de los bloques

• Sección Segunda.- Condiciones de volumetría

Artículo 20.- Parcela mínima

Artículo 21.- Ocupación del suelo

Artículo 22.- Áreas de Movimiento

Artículo 23.- Vuelos y salientes

Artículo 24.- Número de plantas y alturas

Artículo 25.- Forma de medir la altura

Artículo 26.- Altura de las plantas

Artículo 27.- Edificabilidad sobre parcela neta

Artículo 28.- Cómputo de la edificabilidad

Artículo 29.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 30.- Estacionamientos en el interior de los edificios

- **Sección Tercera.- Régimen de los espacios libres privados**

Artículo 31.- Ámbito

Artículo 32.- Régimen Jurídico.

Artículo 33.- Condiciones de uso.

Artículo 34.- Condiciones constructivas.

Artículo 35.- Condiciones normales.

- **Sección Cuarta .- Régimen de los usos.**

Artículo 36.- Limitaciones de usos

- **Sección Quinta .- Condiciones higiénico-sanitarias y de ruido de las edificaciones.**

Artículo 37.-Condiciones generales de la edificación

CAPÍTULO II.- ZONA TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO DE VPO DE RÉGIMEN DE PRECIO BÁSICO

Artículo 38.- Ámbito de aplicación.

Artículo 39.- Regulación

CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA "MANZANA CERRADA.

- **Sección Primera.- Generalidades**

Artículo 40. Ámbito de aplicación.

Artículo 41.- Regulación.

Artículo 42.- Tipología de los bloques.

- **Sección Segunda- Condiciones de volumetría**

Artículo 43.- Parcela mínima

Artículo 44.- Limitaciones de posición

Artículo 45.- Fondo edificable

Artículo 46.- Ocupación.

Artículo 47.- Vuelos y salientes

Artículo 48.- Número de plantas y alturas

Artículo 49.- Forma de medir la altura

Artículo 50.- Altura de las plantas

Artículo 51.- Edificabilidad sobre parcela neta

Artículo 52.- Cómputo de la edificabilidad

Artículo 53.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 54.- Estacionamientos en el interior de los edificios

- **Sección tercera.- Régimen de los usos.**

Artículo 55.- Régimen aplicable.

- **Sección Cuarta .- Condiciones higiénico-sanitarias y de ruido de las edificaciones.**

Artículo 56.-Condiciones generales de la edificación

Título IV.- Régimen de los Equipamientos y Sistemas

CAPÍTULO I.- Régimen de Equipamientos y Servicios

- **Sección Primera.- Régimen de la parcela destinada a Equipamientos**

Artículo 57.- Usos.

Artículo 58.- Condiciones generales de edificabilidad.

- **Sección Tercera.- Régimen de los espacios libres privados**

Artículo 31.- Ámbito

Artículo 32.- Régimen Jurídico.

Artículo 33.- Condiciones de uso.

Artículo 34.- Condiciones constructivas.

Artículo 35.- Condiciones normales.

- **Sección Cuarta .- Régimen de los usos.**

Artículo 36.- Limitaciones de usos

- **Sección Quinta .- Condiciones higiénico-sanitarias y de ruido de las edificaciones.**

Artículo 37.-Condiciones generales de la edificación

CAPÍTULO II.- ZONA TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO DE VPO DE RÉGIMEN DE PRECIO BÁSICO

Artículo 38.- Ámbito de aplicación.

Artículo 39.- Regulación

CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA "MANZANA CERRADA.

- **Sección Primera.- Generalidades**

Artículo 40. Ámbito de aplicación.

Artículo 41.- Regulación.

Artículo 42.- Tipología de los bloques.

- **Sección Segunda- Condiciones de volumetría**

Artículo 43.- Parcela mínima

Artículo 44.- Limitaciones de posición

Artículo 45.- Fondo edificable

Artículo 46.- Ocupación.

Artículo 47.- Vuelos y salientes

Artículo 48.- Número de plantas y alturas

Artículo 49.- Forma de medir la altura

Artículo 50.- Altura de las plantas

Artículo 51.- Edificabilidad sobre parcela neta

Artículo 52.- Cómputo de la edificabilidad

Artículo 53.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 54.- Estacionamientos en el interior de los edificios

- **Sección tercera.- Régimen de los usos.**

Artículo 55.- Régimen aplicable.

- **Sección Cuarta .- Condiciones higiénico-sanitarias y de ruido de las edificaciones.**

Artículo 56.-Condiciones generales de la edificación

Título V.- Régimen de los Equipamientos y Sistemas

CAPÍTULO I.- Régimen de Equipamientos y Servicios

- **Sección Primera.- Régimen de la parcela destinada a Equipamientos**

Artículo 57.- Usos.

Artículo 58.- Condiciones generales de edificabilidad.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA G-69-1 SAN JUAN DE MOZARRIFAR, ZARAGOZA

- **Sección Segunda.- Régimen de las parcelas destinadas a Servicios de Infraestructura.**

Artículo 59.- Usos.

Artículo 60.- Condiciones generales de edificabilidad.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

- **Sección Primera.- Régimen de los espacios libres de dominio público**

Artículo 61.- Ámbito

Artículo 62.- Régimen Jurídico

Artículo 63.- Zonas verdes.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE SISTEMA VIARIO

Artículo 64.- Ámbito

Artículo 65.- Régimen Jurídico

Artículo 66.- Red viaria

Artículo 67.- Estacionamientos

TÍTULO V.- CONDICIONES Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 68.- Naturaleza y contenido

Artículo 69.- Ámbito

Artículo 70.- Cuotas de Urbanización

Artículo 71.- Condiciones generales de urbanización

Artículo 72.- Características de la red viaria

Artículo 73.- Características de las zonas verdes.

- **Sección Segunda.- Régimen de las parcelas destinadas a Servicios de Infraestructura.**

Artículo 59.- Usos.

Artículo 60.- Condiciones generales de edificabilidad.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

- **Sección Primera.- Régimen de los espacios libres de dominio público**

Artículo 61.- Ámbito

Artículo 62.- Régimen Jurídico

Artículo 63.- Zonas verdes.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE SISTEMA VIARIO

Artículo 64.- Ámbito

Artículo 65.- Régimen Jurídico

Artículo 66.- Red viaria

Artículo 67.- Estacionamientos

TÍTULO VI.- CONDICIONES Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 68.- Naturaleza y contenido

Artículo 69.- Ámbito

Artículo 70.- Cuotas de Urbanización

Artículo 71.- Condiciones generales de urbanización

Artículo 72.- Características de la red viaria

Artículo 73.- Características de las zonas verdes.

TÍTULO I.- Generalidades y terminología

CAPÍTULO I: Determinaciones generales

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Especial del Área de Intervención G-69-1 del Plan General de Zaragoza, teniendo por objeto la ordenación del suelo urbano completando la malla viaria, y conectando con las calles existentes.

El presente Plan Especial desarrolla las normas del Plan General de Zaragoza relativas a los índices de aprovechamiento, cesión, previsión de viviendas protegidas y demás determinaciones contenidas en la ficha de ordenación del Área del Plan General.

Artículo 2.- Integración normativa

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan Especial y subsidiariamente las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y en concreto, las normas correspondientes a la Zona A1, grado 4 y a la Zona A2, en lo correspondiente a tipologías de la edificación y en lo correspondiente a usos a la Zona A1 grado 4

Artículo 3.- Vigencia

Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y las presentes normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se subsanen, esta carecerá de ejecutoriedad con respecto a las determinaciones a las que se refieran.

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

Artículo 4.- Interpretación

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,
- el cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Especial, que se expresan en la Memoria para el conjunto de ámbito.
- la coherencia con el Plan General.

En la interpretación de los diferentes documentos del Plan Especial se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 1.1.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO II.- Terminología de conceptos

Artículo 5.- Manzanas

Se entiende por manzana cada una de las áreas con aprovechamiento de uso residencial delimitadas por la red viaria pública o zonas verdes públicas, dentro del ámbito del Plan Especial. El Plan delimita seis manzanas dentro del ámbito del presente Plan Especial, definidas en los planos como R1, R2, R3, R4, R5 y R6.

Artículo 6.- Bloques

Se entiende por bloque cada unidad constructiva con autonomía física dentro de las manzanas, que pueden estar integrados por edificios funcionalmente independientes o bien constituir una unidad funcional.

Artículo 7.- Edificios

Se entiende por edificio cada una de las unidades funcionalmente independientes en que pueden dividirse los bloques por medio de proyectos de edificación autónomos.

Artículo 8.- Altura

La altura de un bloque se entiende como la dimensión vertical del mismo desde el nivel de suelo de planta baja hasta la cara baja del forjado de techo de la última planta.

Artículo 9.- Vuelos

Se entienden por vuelos de un bloque los elementos constructivos mediante los cuales la superficie utilizable de una planta alzada se proyecta, mediante voladizos o ménsulas, más allá del plano de la fachada. Son vuelos abiertos los que están cerrados solamente por un antepecho o barandilla de protección, y vuelos cerrados los que están aislados con respecto al ambiente exterior en toda su altura.

Artículo 10.- Área de Movimiento

Es el perímetro cerrado dentro del cual los bloques que se proyecten deberán inscribirse por completo. Estas áreas permiten cumplir las condiciones de posición y volumen que les corresponden en función de la zonificación asignada.

Las líneas que definen el área de movimiento constituyen límites máximos para la posición de las envolventes de los bloques, salvo que se indique expresamente su condición de alineaciones obligatorias.

Del perímetro de un área de movimiento solo podrán sobresalir, en el caso de que la fachada del bloque se alinee con la vía pública, los aleros y vuelos y otros elementos puntuales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de las presentes Normas.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo

Artículo 11.- Clasificación del suelo

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Tendrán la condición de Suelo Urbano Consolidado cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados con arreglo al mismo.

Artículo 12.- Calificación del suelo

En los terrenos objeto del presente Plan Especial se realiza la calificación del suelo atendiendo a la condición del mismo, a los usos previstos y a la tipología edificatoria propuesta, resultando cinco calificaciones:

1.- Residencial: Comprende los terrenos de suelo privado, destinados a la implantación del uso de vivienda, y de los usos compatibles y complementarios propios de la zona A1/4 del Plan General.

2.- Servicios de infraestructura: comprende los suelos de dominio privado destinado a servicios de infraestructura.

3.- Equipamiento: comprende la parcela de dominio y uso público destinada a uso de Equipamiento de Enseñanza y otras dos parcelas de dominio y uso público destinada con carácter general a Equipamiento.

4. Espacios Libres Públicos: comprende los espacios libres de dominio y uso público dedicados a plantaciones, y ajardinamientos.

5. Viario y aparcamientos: comprende el suelo de dominio y uso público que no tiene la calificación de 'Espacios Libres', destinado al movimiento de vehículos y peatones, así como al aparcamiento.

CAPÍTULO II.- Estudios de Detalle

Artículo 13.- Supuestos de aprobación previa de Estudios de Detalle

La edificación en el ámbito de este Plan Especial no requerirá la aprobación previa de Estudios de Detalle, siempre que el Proyecto de Edificación se ajuste a la ordenación establecida en el presente Plan Especial.

No obstante, se requerirá Estudio de Detalle que ordene la manzana entera en el caso de que se pretenda la modificación de la tipología de bloque abierto a vivienda unifamiliar en hilera.

Asimismo se exigirá la redacción de Estudio de Detalle en los supuestos en que el Proyecto de Edificación no abarque la totalidad de bloque.

Artículo 14.- Contenido y límite de los Estudios de Detalle

1.- En caso de exigencia conforme al artículo anterior, el ámbito del Estudio de Detalle tendrá como objetivos los previstos en el artículo 60 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón.

Artículo 15.- Legitimación para la formulación de Estudios de Detalle

La presentación de los Estudios de Detalle la podrá efectuar cualquiera de los propietarios del suelo, teniendo preferencia en su tramitación el primero que formule su solicitud ante el Ayuntamiento.

CAPÍTULO III.- Parcelaciones y Reparcelaciones

Artículo 16.-Objetivos y contenido

El Proyecto de Reparcelación definirá la configuración parcelaria de las manzanas y concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial.

Las parcelas resultantes no serán inferiores a 120 metros cuadrados en caso de vivienda unifamiliar y de 600 m2 en caso de vivienda colectiva, y deberán permitir el cumplimiento de las condiciones de parcela establecidas en el art. 4.1.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

El Proyecto de Reparcelación recogerá, en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para la adecuada utilización de la edificación.

Asimismo, el Proyecto de Reparcelación materializará la equidistribución de beneficios y cargas en el que se incluirá la valoración de las edificaciones y actividades existentes así como los costes correspondientes a la urbanización de la parte correspondiente del Sistema General Urbano, completando la malla viaria, y conectando con las calles existentes, en los términos expresados en la ficha del Plan General de Zaragoza.

TÍTULO III.- USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO I.- ZONA TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO

Sección Primera.- Generalidades

Artículo 17.- Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos incluidos en el Área de Intervención G-69-1, delimitadas en el Plano de Ordenación como Manzanas 1, 2, 3, y 4.

Artículo 18.- Regulación

Serán de aplicación con carácter subsidiario, las Normas Urbanísticas del Plan General, y en concreto, las determinaciones de tipología edificatoria de la Zona A2 y usos correspondientes a la Zona A1/4 en todas aquellas cuestiones que no se encuentren expresamente reguladas en las presentes Normas.

Artículo 19.- Tipología de los bloques

Los bloques serán aislados o agrupados en ordenación abierta con uso dominante de vivienda colectiva.

Los tipos de la edificación son los propios de la edificación aislada de viviendas colectivas.

Sección Segunda.- Condiciones de volumetría

Artículo 20.- Parcela mínima

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener, como mínimo, 600 m² de superficie, con una longitud de fachada mínima de 15 m.

Artículo 21.- Ocupación del suelo

En plantas sótano, semisótano, baja y plantas alzadas, la ocupación máxima será la delimitada por las áreas de movimiento determinadas para cada bloque, grafiadas en el plano O-3.

Artículo 22.- Áreas de Movimiento

Las líneas que delimitan las áreas de movimiento tendrán la consideración de límites máximos para la posición de las envolventes de los bloques.

Se establece como alineación obligatoria del área de movimiento un frente de 6 metros de los extremos que lindan con el viario público tal como se refleja en el Plano O-3.

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

Artículo 23.- Vuelos y salientes

Las plantas alzadas de los edificios podran disponer vuelos sobre la via publica cuyo saliente maximo sea de 0,60 metros.

En las calles de anchura inferior a 9 metros no se admiten vuelos.

Los aleros podrán superar en 0,30 metros La longitud máxima permitida para vuelos abiertos y miradores, y podrá alcanzar 0,50 metros.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe.

No se admitirá que los vuelos, tanto abiertos como cerrados, reduzcan el retranqueo mínimo obligado de 5 mts. respecto a suelos calificados como espacios libres públicos.

Sobre la vía pública, así como sobre el retranqueo a espacios libres y zonas verdes colindantes con fachadas de los bloques, se admitirá la disposición de elementos ornamentales en las plantas alzadas que sobresalgan, como máximo 15 centímetros del plano definido por las alineaciones oficiales.

Artículo 24.- Número de plantas y alturas

El número de plantas máximo en el área es el determinado en la ficha del PGOU, es decir, baja más dos (B+2) .

La altura máxima permitida es de 10,50 mts.

Artículo 25.- Forma de medir la altura

De acuerdo con el art. 9 de estas Normas, se entiende la altura de un bloque como la dimensión vertical del mismo desde el nivel de suelo de planta baja hasta la cara baja del forjado de techo de la última planta.

El nivel de suelo de la planta baja de cada edificio deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal del bloque no supere 1,5 metros, en más ni en menos.

Artículo 26.- Altura de las plantas

Las alturas libres mínimas a respetar en las distintas plantas serán las siguientes:

- plantas de sótano: con uso de estacionamiento, trasteros o cuartos de instalaciones, 2,20 metros; con otros usos, 2,50 metros; en ningún caso se dejarán alturas libres inferiores a 2,00 metros. mediante instalaciones o elementos colgados del techo, excepto si se sitúan en el encuentro con paramentos verticales fijos,
- plantas bajas: la altura libre genérica será en caso de uso de vivienda como mínimo de 3,00 y en caso de otros usos de 3,50 metros; en este último caso se admite la reducción hasta 3,00 metros por utilización de falso techo, tanto en porches y plantas diáfanos como en el interior de los locales,
- plantas superiores a la baja: la altura libre genérica será como mínimo de 2,50 metros, con las siguientes situaciones particulares:
 - en vestíbulos, pasillos, cuartos de baño y aseos se admite la reducción hasta 2,25 metros por utilización de falso techo,
 - en el resto de habitaciones se admite reducción hasta 2,25 metros por utilización de falso techo en una superficie no superior al 30% de la superficie útil de la habitación,
 - en piezas abuhardilladas, según lo indicado en el art. 2.3.18 de las Normas

del PGOU.

Artículo 27.- Edificabilidad sobre parcela neta

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada para cada bloque en el plano O-2 de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	SUPERFICIE	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD.	Nº VIVIENDAS
1	9.083,60	1,25	11.354,50	96
2	3.153,97	1,26	3.963,68	34
3	3.542,34	1,25	4.427,93	37
4	4.219,28	1,21	5.103,65	43

Artículo 28.- Cómputo de la edificabilidad

Para el cálculo de la superficie edificable se aplicará el artículo 2.2.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Artículo 29.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Será de aplicación el artículo 2.2.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 30.- Estacionamientos en el interior de los edificios

En el interior de las manzanas residenciales, los proyectos de edificación deberán prever la realización de estacionamientos según lo establecido en la Sección Segunda del capítulo 2.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sección Tercera.- Régimen de los espacios libres privados

Artículo 31.- Ámbito

Constituyen el conjunto de espacios libres privados de uso privado las áreas grafiadas con dicha calificación en el plano O-2

Artículo 32.- Régimen Jurídico

Los espacios libres caracterizados como privados de uso privado se sitúan en el interior del perímetro no edificado en ordenación abierta de las manzanas residenciales.

Artículo 33.- Condiciones de uso

Además del mero carácter de estancia o comunicación entre edificios, podrán implantarse en estos espacios actividades de ocio y recreativas compatibles con su naturaleza (piscinas, pequeñas pistas deportivas, locales de comunidad) y realizarse edificaciones auxiliares del uso recreativo o deportivo justificadas por el correcto funcionamiento de las instalaciones.

Artículo 34.- Condiciones constructivas

El ajardinamiento será al nivel de suelo admitiéndose jardineras elevadas como máximo 1,20 metros. sobre el mismo, que podrán integrar los orificios de ventilación e iluminación del sótano, mobiliario urbano, etc. que sean necesarios.

Artículo 35.- Condiciones formales

El tratamiento superficial de estos espacios será ajardinado al menos un 30% de su

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA G-69-1 SAN JUAN DE MOZARRIFAR. ZARAGOZA

superficie, recomendándose la adopción de soluciones que permitan la plantación de arbolado de pequeño porte.

Estos espacios contarán con un cerramiento perimetral que deberá ser unitario para toda la manzana. Deberá tener una base o zócalo ciego del mismo material predominante en las fachadas, con altura máxima 0,60 metros, y una parte superior de cerrajería como mínimo formada por malla de torsión con tratamiento vegetal hasta un máximo de 2,60 metros, medido sobre la rasante del pavimento exterior.

Sección cuarta.- Régimen de los usos**Artículo 36.- Limitaciones de usos**

Será de aplicación el artículo 4.1.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Sección Quinta .- Condiciones higiénico-sanitarias y de ruido de las edificaciones**Artículo 37.-Condiciones generales de la edificación**

1.- Se aplicaran las normas establecidas en el capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza, en lo que respecta a las condiciones de las piezas habitables, patios y condiciones de los edificios o locales de vivienda.

2.- Las edificaciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones de Zaragoza de 31 de Octubre de 2001.

CAPÍTULO II.- ZONA TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO DE VPO.**Artículo 38 Ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos incluidos en el Área de Intervención G-69-1 delimitadas en el Plano de Ordenación como Manzana R- 5.

MANZANA	SUPERFICIE	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD.	Nº VIVIENDAS
5	4.506,83	1,25	5.633,41	48

Artículo 39.- Regulación.

Serán de aplicación, los artículos del Capítulo I del presente Título, excepto el régimen de usos que únicamente admitirá los permitidos en edificios dentro de la normativa de Viviendas de Protección Oficial.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA "MANZANA CERRADA**Sección Primera.- Generalidades****Artículo 40. Ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos incluidos en el Área de Intervención G-69-1 delimitadas en el Plano de Ordenación como Manzanas 6.

superficie, recomendándose la adopción de soluciones que permitan la plantación de arbolado de pequeño porte.

Estos espacios contarán con un cerramiento perimetral que deberá ser unitario para toda la manzana. Deberá tener una base o zócalo ciego del mismo material predominante en las fachadas, con altura máxima 0,60 metros, y una parte superior de cerrajería como mínimo formada por malla de torsión con tratamiento vegetal hasta un máximo de 2,60 metros, medido sobre la rasante del pavimento exterior.

Sección cuarta.- Régimen de los usos

Artículo 36.- Limitaciones de usos

Será de aplicación el artículo 4.1.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Sección Quinta .- Condiciones higiénico-sanitarias y de ruido de las edificaciones

Artículo 37.-Condiciones generales de la edificación

1.- Se aplicaran las normas establecidas en el capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza, en lo que respecta a las condiciones de las piezas habitables, patios y condiciones de los edificios o locales de vivienda.

CAPÍTULO II.- ZONA TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO DE VPO.

Artículo 38 Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos incluidos en el Área de Intervención G-69-1 delimitadas en el Plano de Ordenación como Manzana R- 5.

MANZANA	SUPERFICIE	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD.	Nº VIVIENDAS
5	4.506,83	1,25	5.633,41	48

Artículo 39.- Regulación.

Serán de aplicación, los artículos del Capítulo I del presente Título, excepto el régimen de usos que únicamente admitirá los permitidos en edificios dentro de la normativa de Viviendas de Protección Oficial.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA "MANZANA CERRADA

Sección Primera.- Generalidades

Artículo 40. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos incluidos en el Área de Intervención G-69-1 delimitadas en el Plano de Ordenación como Manzanas 6.

Artículo 41.- Regulación.

Serán de aplicación, con carácter subsidiario, las Normas Urbanísticas del Plan General, y en concreto las determinaciones de tipología edificatoria y usos correspondientes a la Zona A1 de aplicación a la edificación en manzana cerrada en todas aquellas cuestiones que no se encuentren expresamente reguladas en las presentes Normas.

Artículo 42.- Tipología de los bloques.

Los tipos de la edificación son los propios de la edificación en manzana cerrada alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial y sus fachadas laterales con los linderos laterales, dando lugar a ordenaciones de edificación entre medianeras agrupada.

Sección Segunda- Condiciones de volumetría

Artículo 43.- Parcela mínima

- a) En caso de vivienda unifamiliar, las parcelas resultantes de las segregaciones y parcelaciones deberán tener, como mínimo, 120 m² de superficie, con una longitud de fachada mínima de 6 m.
- b) En caso de vivienda colectiva las parcelas resultantes de las segregaciones y parcelaciones deberán tener como mínimo, 600, m² de superficie, con una longitud de fachada mínima de 15 m.

Artículo 44.- Limitaciones de posición

Las edificaciones alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial y sus fachadas laterales con los linderos laterales.

Artículo 45.- Fondo edificable

Se establece con carácter obligatorio un fondo de 12 metros tal como se establece en el plano de ordenación O-3.

Artículo 46.- Ocupación.

Tanto en plantas sótano y semisótano como en planta baja y alzadas se ajustará al fondo edificatorio que se establece en el artículo anterior.

Artículo 47.- Vuelos y salientes

Se aplicará el régimen general establecido en el art. 2.2.32 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Artículo 48.- Número de plantas y alturas

El número de plantas máximo en el área es el determinado en la ficha del PGOU, es decir, baja más dos (B+2) y una altura máxima de 10,50 m.

Artículo 49.- Forma de medir la altura

De acuerdo con el art.8 de estas Normas, se entiende la altura de un bloque como la dimensión vertical del mismo desde el nivel de suelo de planta baja hasta la cara baja del forjado de techo de la última planta.

El nivel de suelo de la planta baja de cada edificio deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de la parcela no supere 1,5 m. en más ni en menos.

Artículo 50.- Altura de las plantas

Las alturas libres mínimas a respetar en las distintas plantas serán las siguientes:

- plantas de sótano: con uso de estacionamiento, trasteros o cuartos de instalaciones, 2,20 m.; con otros usos, 2,50 m.; en ningún caso se dejarán alturas libres inferiores a 2,00 m. mediante instalaciones o elementos colgados del techo, excepto si se sitúan en el encuentro con paramentos verticales fijos,
- plantas bajas: la altura libre genérica será como mínimo de 3,50 m.; se admite la reducción hasta 3,00 m. por utilización de falso techo, tanto en porches y plantas diáfanas como en el interior de los locales,
- plantas superiores a la baja: la altura libre genérica será como mínimo de 2,50 m., con las siguientes situaciones particulares:
 - en vestíbulos, pasillos, cuartos de baño y aseos se admite la reducción hasta 2,25 m. por utilización de falso techo,
 - en el resto de habitaciones se admite reducción hasta 2,25 m. por utilización de falso techo en una superficie no superior al 30% de la superficie útil de la habitación,
 - en piezas abuhardilladas, según lo indicado en el art. 2.3.18 de las Normas del PGOU.

Artículo 51.- Edificabilidad sobre parcela neta

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada para cada bloque en el plano 0-2 de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	SUPERFICIE	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD.	Nº VIVIENDAS
6	299,28	1,67	500,28	4

Artículo 52.- Cómputo de la edificabilidad

Para el cálculo de la superficie edificable se aplicará el artículo 2.2.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Artículo 53.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Será de aplicación el artículo 2.2.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 54.- Estacionamientos en el interior de los edificios

En el interior de las manzanas residenciales, los proyectos de edificación deberán prever la realización de estacionamientos según lo establecido en la Sección Segunda del capítulo 2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sección tercera.- Régimen de los usos.**Artículo 55.- Régimen aplicable.**

Será de aplicación el artículo 4.1.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 50.- Altura de las plantas

Las alturas libres mínimas a respetar en las distintas plantas serán las siguientes:

- plantas de sótano: con uso de estacionamiento, trasteros o cuartos de instalaciones, 2,20 m.; con otros usos, 2,50 m.; en ningún caso se dejarán alturas libres inferiores a 2,00 m. mediante instalaciones o elementos colgados del techo, excepto si se sitúan en el encuentro con paramentos verticales fijos,
- plantas bajas: la altura libre genérica será como mínimo de 3,50 m.; se admite la reducción hasta 3,00 m. por utilización de falso techo, tanto en porches y plantas diáfanas como en el interior de los locales,
- plantas superiores a la baja: la altura libre genérica será como mínimo de 2,50 m., con las siguientes situaciones particulares:
 - en vestíbulos, pasillos, cuartos de baño y aseos se admite la reducción hasta 2,25 m. por utilización de falso techo,
 - en el resto de habitaciones se admite reducción hasta 2,25 m. por utilización de falso techo en una superficie no superior al 30% de la superficie útil de la habitación,
 - en piezas abuhardilladas, según lo indicado en el art. 2.3.18 de las Normas del PGOU.

Artículo 51.- Edificabilidad sobre parcela neta

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada para cada bloque en el plano 0-2 de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	SUPERFICIE	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD.	Nº VIVIENDAS
6	299,28	1,67	500,28	4

Artículo 52.- Cómputo de la edificabilidad

Para el cálculo de la superficie edificable se aplicará el artículo 2.2.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Artículo 53.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Será de aplicación el artículo 2.2.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 54.- Estacionamientos en el interior de los edificios

En el interior de las manzanas residenciales, los proyectos de edificación deberán prever la realización de estacionamientos según lo establecido en la Sección Segunda del capítulo 2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sección tercera.- Régimen de los usos.**Artículo 55.- Régimen aplicable.**

Será de aplicación el artículo 4.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Sección Cuarta .- Condiciones higiénico-sanitarias y de ruido de las edificaciones.

Artículo 56.-Condiciones generales de la edificación

1.- Se aplicaran las normas establecidas en el capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Zaragoza, en lo que respecta a las condiciones de las piezas habitables, patios y condiciones de los edificios o locales de vivienda.

2.- Las edificaciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones de Zaragoza de 31 de Octubre de 2001.

TÍTULO IV.- RÉGIMEN DE LOS EQUIPAMIENTOS Y SISTEMAS

CAPÍTULO I.- RÉGIMEN DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Sección Primera.- Régimen de la parcela destinada a Equipamientos

Artículo 57.- Usos.

El suelo destinado a Equipamiento aparece delimitado como tal en el plano de zonificación O-1, será de titularidad pública con un uso detallado de Enseñanza la parcela colindante con el equipamiento escolar, indicada en los planos, y el resto será equipamiento de reserva de conformidad con el artículo 8.2.9, apartado c) de las Normas del plan General de Ordenación urbana de Zaragoza

Artículo 58.- Condiciones generales de edificabilidad.

La superficie edificable máxima de dicha parcela será de 1m2/m2 aplicada a la superficie bruta de conformidad con el artículo 8.2.15 de las Normas Urbanísticas del plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

El resto de las condiciones serán las establecidos en la Zona A1- Grado 4

Sección Segunda.- Régimen de las parcelas destinadas a Servicios de Infraestructura.

Artículo 59.- Usos.

El suelo destinado a servicios de infraestructura será de titularidad privada y aparece delimitado como tal en el plano de zonificación O-1, dentro del mismo podrán implantarse cualquier infraestructura relacionada con los suministros de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones. NO EXISTE

Artículo 60.- Condiciones generales de edificabilidad.

1. Las construcciones e instalaciones propias de dichas parcelas se ajustarán a las necesidades funcionales de las distintas clases de infraestructuras careciendo de edificabilidad dado que las instalaciones deberán tener carácter subterráneo, o en su defecto semisótano.

en su defecto semisótano.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Sección Primera.- Régimen de los espacios libres de dominio público

Artículo 61.- Ámbito

Constituyen el sistema de espacios libres de dominio y uso público de este sector los terrenos grafiados con dicha calificación en el plano O-2

Artículo 62.- Régimen Jurídico

Los terrenos comprendidos en el sistema de espacios libres de dominio y uso público serán destinados a la plantación de arbolado y jardinería con inclusión, en su caso, de actividades de ocio y recreativas compatibles con su naturaleza.

El subsuelo de estas áreas se podrá utilizar en determinadas zonas para la distribución de servicios urbanísticos, por medio de las redes definidas a nivel de esquema en los planos de instalaciones urbanas de este Plan u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización, si bien se preferirá trazar las redes de servicios, siempre que sea posible, bajo el sistema viario.

Las condiciones formales, el régimen de usos permitidos y las condiciones de las construcciones autorizables en estos espacios son las expresadas en los dos siguientes artículos y, subsidiariamente, las establecidas en el artículo 8.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 63.- Zonas verdes

- Sera de aplicación el artículo 8.2.7 Condiciones de uso y edificabilidad, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Sección Primera.- Régimen de los espacios libres de dominio público

Artículo 61.- Ámbito

Constituyen el sistema de espacios libres de dominio y uso público de este sector los terrenos grafiados con dicha calificación en el plano O-2

Artículo 62.- Régimen Jurídico

Los terrenos comprendidos en el sistema de espacios libres de dominio y uso público serán destinados a la plantación de arbolado y jardinería con inclusión, en su caso, de actividades de ocio y recreativas compatibles con su naturaleza.

El subsuelo de estas áreas se podrá utilizar en determinadas zonas para la distribución de servicios urbanísticos, por medio de las redes definidas a nivel de esquema en los planos de instalaciones urbanas de este Plan u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización, si bien se preferirá trazar las redes de servicios, siempre que sea posible, bajo el sistema viario.

Las condiciones formales, el régimen de usos permitidos y las condiciones de las construcciones autorizables en estos espacios son las expresadas en los dos siguientes artículos y, subsidiariamente, las establecidas en el artículo 8.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 63.- Zonas verdes

- Uso principal:
 - zona verde ajardinada.
- Usos compatibles y características:
 - circulaciones: se permitirá el trazado de caminos peatonales
 - actividades de ocio o recreativas: se permitirá la realización de pequeñas pistas deportivas, áreas de juegos infantiles y construcciones con uso o servicio público relacionadas con las mismas, de acuerdo con las condiciones de posición y edificabilidad; también se consideran autorizables las construcciones abiertas de carácter lúdico o conmemorativo, tales como pérgolas, templete o escenarios,
- Condiciones de posición y edificabilidad:
 - retranqueo obligatorio: 5,00 metros a cualquier lindero, excepto para construcciones enterradas,
 - edificabilidad: se limita la superficie construida autorizable a 0,02 m²/m² de la superficie de las zonas verdes, con un máximo de 80 m² para cada edificio.
 - nº plantas / altura máxima: planta baja, con altura de coronación no superior a 5 m.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE SISTEMA VIARIO

Artículo 64.- Ámbito

Constituyen el sistema viario de este sector los terrenos grafiados con dicha calificación en el plano O-2. Todas las áreas no calificadas como Residencial ni como sistema de espacios libres de dominio y uso público integran el sistema viario del sector. Estos terrenos son parte del suelo público del sector.

Su delimitación se efectúa en el plano O-2 y sus superficies se expresan en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 65.- Régimen Jurídico

Los terrenos comprendidos en el sistema viario serán destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento de estos últimos.

El subsuelo de estas áreas se utilizará para la distribución de los distintos servicios urbanísticos a las parcelas residenciales, a través de las redes definidas a nivel de esquema en los planos de instalaciones urbanas de este Plan, u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización.

La ejecución tanto de la red viaria como de las distintas redes de servicios urbanísticos se realizará según lo que se indique en el Proyecto de Urbanización, cuyos requerimientos se definen en el Título VI de estas Normas.

Las condiciones formales a respetar son las expresadas en los dos siguientes artículos. En todo aquello no establecido expresamente en el mismo será de aplicación el artículo 7.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 66.- Red viaria

La red viaria definida en este Plan Especial está compuesta por las calzadas, que se utilizarán para el movimiento de vehículos, y las aceras, reservadas para los movimientos peatonales. En las calzadas se integrará también la reserva de plazas de estacionamiento.

La disposición y dimensiones de estos elementos vienen definidos en los planos numeros O-4 y O-5

Artículo 67.- Estacionamientos

Este Plan Especial prevé una dotación de estacionamientos en la red viaria, ocupando un carril lateral de las calzadas de los viales públicos.

La disposición y dimensiones de los carriles de aparcamiento se definen en el plano O-14 de alineaciones y rasantes. El número de plazas de estacionamiento en el viario público previsto es de un mínimo de 135. Su disposición se ajustará, salvo imposibilidad justificada, a la expresada el citado plano.

En el proyecto de urbanización se reservará el 2% de las plazas como mínimo para usuarios minusválidos, que deberán cumplir las condiciones dimensionales expresadas en la Ordenanza Municipal de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

TÍTULO V.- CONDICIONES Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 68.- Naturaleza y contenido

Para la ejecución física del Plan Especial se realizará y tramitará un Proyecto de Urbanización en cada una de las dos unidades de ejecución en las que se ha dividido el Área de Intervención.

Dichos proyectos tendrán por finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. En concreto, 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, de riego y de hidrantes contra incendios,
3. Red unitaria 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 suministro de gas.

Además, los proyectos de urbanización deberán cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios y demás disposiciones de aplicación.

Artículo 69.- Ámbito

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Área de Intervención. Asimismo se procederá a la urbanización de la parte de la c/ Almud ubicada fuera del ámbito una vez que el Ayuntamiento ponga a disposición los terrenos correspondientes.

Artículo 70.- Cuotas de Urbanización

Las obras de urbanización se financiarán mediante las aportaciones de los propietarios en función de cuotas de participación.

Únicamente procederá el otorgamiento de la licencia de obras cuando el solicitante se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de urbanización aprobadas por la Junta.

Artículo 71.- 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, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telecomunicaciones, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.
3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica y, en su caso, las subcentrales de calefacción, no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.
4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en la Norma básica NBE-CPI/96, la Ordenanza municipal OM-PCI/95 y el Reglamento de instalaciones contra incendios, o normas que los sustituyan.
5. La red de saneamiento será de tipo unitario, acometiendo a ella tanto las

conducciones de aguas fecales de los edificios, como las de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos. Existirá la suficiente dotación de rejillas sumidero en los viales y zonas peatonales como para garantizar la adecuada eliminación de las pluviales circulantes por esos ámbitos.

6. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Especial tienen carácter orientativo. Los criterios de cálculo de las distintas instalaciones (caudales mínimos en abastecimiento de agua y alcantarillado, consumos de electricidad y gas, niveles de iluminación en alumbrado público) establecidos en el art. 1.3.4 de la Memoria tendrán el mismo carácter orientativo, si bien deberá justificarse la adopción de valores inferiores a los allí calculados. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

8. 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.

Artículo 72.- Características de la red viaria

1. El diseño de los elementos de la red viaria (anchos de calzadas y aceras, radios de giro) que se contiene en el Plan Especial tiene carácter orientativo, si bien será en el futuro Proyecto de Urbanización donde adquirirán carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones que sean diferentes a las recogidas en este Plan Especial. En todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan Especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.

3. Las calles serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzada, cuyo acabado podrá ser de tipo bituminoso.

La disposición y dimensiones de estos elementos vienen definidos en los planos de este Plan Especial. En el plano O-3 de alineaciones y rasantes se definen los tipos de vial, las rasantes de las calzadas y los radios de giro interior en los cruces de calles. En el plano O-14 de perfiles longitudinales se definen las rasantes de las calzadas y sus pendientes longitudinales. En el plano O-5 de perfiles transversales se define la sección transversal de cada tipo de vial, las anchuras de aceras, calzadas y carriles de estacionamiento, y las diferencias de cota entre aceras y calzadas.

4. La ordenación final del tráfico será establecida por el Servicio de Tráfico del Ayuntamiento de Zaragoza, quién determinará los sentidos de los viales, la señalización, la situación de los pasos de peatones, y el resto de factores necesarios.

5. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento.

6. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional (50 km/h) se

utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

7. El sistema viario contará con alumbrado público suficiente para garantizar, al menos, los niveles de iluminación establecidos en el art. de la Memoria de este Plan Especial para los distintos tipos de vía, salvo justificación adecuada.

Artículo 73.- Características de las zonas verdes.

1. El diseño de los elementos de urbanización de las zonas verdes que se contiene en el Plan Especial tiene carácter orientativo, por lo que será en el futuro proyecto de urbanización donde adquirirán carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones que sean diferentes a las recogidas en este Plan Especial. En todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. En los suelos calificados como zonas verdes el proyecto de urbanización definirá el ajardinamiento que viene expresado a nivel de esquema en este Plan Especial.

4. El tapizado vegetal se realizará con céspedes pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía.

7. Existirá instalación de riego que asegure el mantenimiento de las especies vegetales plantadas, tanto en las zonas verdes como en los paseos arbolados peatonales.

8. En estas zonas existirá alumbrado público que proporcione los niveles de iluminación establecidos en la Memoria.

Zaragoza, Mayo de 2006

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo
plenario de fecha 12 JUL. 2006
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

EL ARQUITECTO

Fdo. Ángel Vallejo Rubio

EL ABOGADO

Fdo. Ignacio Pemán Gavín

